

光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科
医院投资有限公司 49%股权项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2019]第 2227 号

中联资产评估集团有限公司
二〇一九年十二月十七日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明.....	3
二、	资产核实情况总体说明.....	4
第四部分	收益法评估说明	6
一、	基本假设	6
二、	评估方法	9
三、	资产核实与尽职调查情况说明.....	12
四、	宏观经济发展状况.....	16
五、	净现金流量预测	29
第五部分	市场法评估说明	41
一、	市场法简介	41
二、	评估方法的适用条件.....	41
三、	评估假设	42
四、	评估测算过程	42
第六部分	评估结论及其分析	60
一、	评估结论	60
二、	评估结果的差异分析及最终结果的选取.....	60
企业关于进行资产评估有关事项的说明		

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年十二月十七日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是上海新视界眼科医院投资有限公司（以下简称：新视界眼科）股东全部权益。评估范围为上海新视界眼科医院投资有限公司在基准日母公司口径的全部资产及相关负债，账面资产总额 54,928.53 万元，负债总额 41,139.38 万元，净资产额为 13,789.15 万元。具体包括流动资产 21,358.25 万元；非流动资产 33,570.28 万元；流动负债 41,139.38 万元；企业账面无非流动负债。

上述资产与负债数据摘自 2019 年 7 月 31 日的上海新视界眼科医院投资有限公司资产负债表。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资等。

（二）实物资产的分布情况及特点

截至评估基准日，企业无账面及账外实物资产。

截止评估基准日，上海新视界眼科医院投资有限公司办公地址位于上海市虹口区 666 号四层、六层，上海新视界眼科医院（现上海新视界眼科医院有限公司）于 2012 年 10 月 22 日与上海拉菲餐饮管理有限公司签订房屋租赁合同。房屋总计 3210 平方米，租赁期限为 10 年，自 2012 年 11 月 1 日起至 2022 年 10 月 31 日。且双方约定，在不高于同地段房屋租赁市场均价的前提下，上海拉菲餐饮管理有限公司应给予上海

新视界眼科医院有限公司同等租金条件下的优先承租权。上海新视界眼科医院有限公司为上海新视界眼科医院投资有限公司的全资子公司。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日 2019 年 7 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内无账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2019 年 7 月 31 日，被评估企业申报范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 11 月 3 日出具上海新视界眼科医院投资有限公司合并审计报告及财务报表（2017 年度、2018 年度、2019 年 1-7 月）（信会师报字[2019]第 ZA15813 号）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成资产基础法和收益法小组，同时于 2019 年 8 月 25 日至 8 月 28 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2019 年 8 月 10 日，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基

本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

在尽职调查和资产清查过程中，未发现有影响尽职调查和资产清查的事项。

（三）资产清查核实结论

评估人员在资产清查所知范围内，发现以下事项：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

第四部分 收益法评估说明

一、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行

的税赋、税率等政策无重大变化。

3、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、企业目前包括集团上海本部及下属16家子公司经营用房产均租赁其他单位房产以供使用。评估时基于基准日现有的办公经营条件，假设该租赁房产使用状况在预测期内保持现有模式不变。

5、评估只基于基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

6、假设新视界眼科下属医院正常营业所需的医疗执业许可证到期之后仍可延续，各医院用于医保报销的已签订的医保合同到期之后仍可延续。

7、根据“财税[2011]58号”规定，“自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业”。假设新视界眼科下属企业重庆新视界渝中眼科医院有限公司、成都新视界眼科医院有限公司、山南康佳医疗器械有限公司2019-2020年仍适用15%的税率企业所得税税率，2021年之后恢复25%，报告中未考虑西部大开发税收优惠政策结束后新发布优惠政策的影响。

8、被评估企业在未来预测期内的资产构成，费用的结构以及销售策略等按照被评估企业提供的预算进行实际支出，不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产构

成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益。

9、在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。

10、被评估企业有足够的人才储备，人力需求能够得以基本满足。

11、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

12、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

13、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

14、根据2019年11月1日《上海新视界眼科医院投资有限公司股东会决议》和《新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）合伙人会议决议》，同意上海新视界眼科医院投资有限公司从其可供出售金融资产——新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）退伙，并按照其退货时的新余明亮基金财产状况进行结算，退还上海新视界眼科医院投资有限公司相应的财产份额。同时，根据林春光出具的《关于承担差额补足义务的承诺函》，林春光承诺如果从新余明亮退伙取得的财产份额低于当时实缴出资额的话，林春光就差额部分以现金方式向新视界投资履行补足义务。本次评估假设被评估单位对可供出售金融资产——新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）按照相关决议和承诺进行处置。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

二、评估方法

（一）概述

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

（二）评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的财务报表估算其权益资本价值，基本评估思路是：

1. 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；
2. 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；
3. 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估企业的所有者权益价值。

（三）评估模型

1. 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的所有者权益价值；

D：被评估企业付息债务价值；

B：被评估企业的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：被评估企业未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估企业的未来经营期（本次评估模型为永续期模型）；

C：被评估企业基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

I：评估对象基准日的长期股权投资价值。

2. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估企业经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：被评估企业的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：被评估企业的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：被评估企业的特性风险调整系数；

β_e ：被评估企业权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

三、资产核实与尽职调查情况说明

（一）资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点，评估机构确定了资产核实的主要内容是被评估企业资产及负债的存在与真实性，具体以产权持有单位提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是：

1. 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和产权持有单位对本次评估事项的说明；
2. 被评估企业存续经营的相关法律情况，主要为被评估企业的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
3. 被评估企业执行的税率税费及纳税情况；
4. 被评估企业的应收应付账款情况；
5. 被评估企业的发展环境情况，主要包括宏观发展环境、相关市场发展环境情况；
6. 被评估企业的市场地位；

7. 被评估企业主营业务类型、资金周转情况、历史经营业绩和融资能力等情况；

8. 未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

9. 主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、业务（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

10. 近年的资产负债表、利润表、现金流量表以及业务收入明细表和成本费用明细表；

11. 被评估企业未来的经营模式，市场拓展渠道；

12. 与本次评估有关的其他情况。

（二）影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

（三）资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产的现状及未来经营规划、经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行访谈。特别是对影响评估作价的收入和相关的成本费用等进行了专题的详细访谈。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（四）资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对被评估企业在评估基准日2019年

7月31日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

1. 主要资产负债状况

（1）审计报表数据概况

截止2019年7月31日，根据被评估企业经审计的资产负债表披露，被评估企业账面资产总额54,928.53万元，负债总额41,139.38万元，净资产额为13,789.15万元。具体包括流动资产21,358.25万元；非流动资产33,570.28万元；流动负债41,139.38万元；企业账面无非流动负债。被评估企业报告期的财务状况见表4-1。

表 4-1 被评估企业截至基准日资产负债情况

单位：万元

科目/日期	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,286.24	579.15	5,549.08	420.61
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	80.00	306.00	98.10
预付款项	-	-	-	-
应收股利	-	10,762.00	4,500.00	-
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	12,527.23	33,171.59	14,019.56	20,839.54
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	13,813.48	44,592.74	24,374.64	21,358.25
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售的金融资产	-	-	11,000.00	8,500.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	25,875.21	25,070.21	25,070.21	25,070.21
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产原值	-	-	-	-
减：累计折旧	-	-	-	-
固定资产净值	-	-	-	-
减：固定资产减值准备	-	-	-	-
固定资产净额	-	-	-	-

在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	25.01	288.26	2.43	0.08
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	25,900.22	25,358.47	36,072.64	33,570.28
资产总计	39,713.69	69,951.20	60,447.28	54,928.53
	-	-	-	-
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	7,000.00	7,000.00	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	24.38	20.61	327.13	107.58
应交税费	8.67	14.18	21.16	0.48
应付利息	10.70	10.70	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	18,774.48	49,392.44	45,632.83	41,031.32
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	25,818.23	56,437.92	45,981.11	41,139.38
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	25,818.23	56,437.92	45,981.11	41,139.38
股东权益：	-	-	-	-
股本	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
资本公积	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,250.38
减：库存股	-	-	-	-

盈余公积	209.55	1,531.33	2,026.62	2,026.62
未分配利润	1,885.91	181.95	639.55	-87.85
所有者权益合计	13,895.46	13,513.28	14,466.17	13,789.15
负债和股东权益合计	39,713.69	69,951.20	60,447.28	54,928.53

2. 营业收入与利润情况

被评估企业报告期的经营情况见表 4-2。

表 4-2 被评估企业截至基准日利润表

单位：万元

科目/年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-7 月
一、营业收入	242.92	456.31	634.95	83.51
其中：主营业务收入	242.92	456.31	634.95	83.51
其他业务收入	-	-	-	-
减：营业成本	25.28	196.78	159.55	55.43
其中：主营业务成本	25.28	196.78	159.55	55.43
其他业务成本	-	-	-	-
营业税金及附加	1.18	1.63	2.09	0.15
营业费用	-	-	1.90	63.94
管理费用	170.72	119.26	493.79	126.87
财务费用	262.04	353.23	444.56	-15.82
资产减值损失	99.72	1,053.00	-1,143.29	-9.43
加：公允价值变动收益	-	-	-	0.09
投资收益	3,299.70	14,237.00	4,563.06	10,337.47
二、营业利润	2,983.70	12,969.41	5,239.41	10,199.93
加：营业外收入	0.06	0.16	0.10	-
减：营业外支出	-	15.00	0.80	-
三、利润总额	2,983.76	12,954.57	5,238.71	10,199.93
减：所得税	-24.93	-263.25	285.82	2.36
四、净利润	3,008.69	13,217.82	4,952.89	10,197.57

3. 付息债务情况

截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，评估对象基准日无付息债务。

四、宏观经济发展状况

2019年上半年，国际贸易保护主义和投资壁垒争端有所加剧，全球产业格局和金融稳定性受到一定冲击，经济增长动能继续减弱。主要国家中，美国经济呈现放缓趋势，欧元区经济继续低迷，日本经济温和复

苏，新兴市场国家经济增长继续放缓。

在此背景下，我国经济发展的外部环境更趋复杂严峻，经济稳增长和高质量发展面临不小的挑战。我国积极的财政政策继续加力增效，财政稳增长作用凸显。央行继续实施稳健的货币政策，综合运用多种货币政策工具维持了市场流动性的合理充裕。国内生产总值（GDP）45万亿元，同比实际增长6.2%，增速较上季度及上年同期均有所回落，但仍延续了近年来平稳增长的态势；价格水平总体稳定；PPI基本平稳；就业形势总体稳定。我国三大产业继续呈现增长态势，农业生产形势稳定；工业生产继续放缓，工业企业利润增速有所企稳；服务业增速略有放缓，但仍是拉动GDP增长的主要力量。从三大需求来看，我国固定资产投资增速有所放缓。其中，房地产投资增速环比回落、同比提高，基础设施建设投资持续企稳，制造业投资增速明显放缓。居民消费和进出口增速环比均略有回升，同比继续回落。

（一）国际宏观经济形势分析

2019年二季度，国际贸易保护主义和投资壁垒争端有所加剧，全球产业格局和金融稳定性受到一定冲击，经济增长动能继续减弱。主要国家中，美国经济呈现放缓趋势，欧元区经济继续低迷，日本经济温和复苏，新兴市场国家经济增长继续放缓。

美国经济呈现放缓趋势。2019年二季度，美国GDP实际增速为2.1%，制造业采购经理人指数（PMI）为52.2，CPI同比增长1.8%，各数据同比均有所下降。失业率3.7%与上年同期持平，就业情况基本稳定。财政刺激措施的提振效果自去年下半年以来不断减弱，美国政府发动的贸易战伤及本国企业是美国经济增速放缓的重要原因。在此背景下，美联储今年以来暂停了自2015年12月以来的持续加息，将联邦基金目标利率维持在2.25%~2.50%区间。

欧元区经济继续低迷。2019年二季度，欧元区GDP实际增速为1.1%，同比继续下降。PMI为47.7，CPI同比增长1.4%，增幅与上季度基本持平，较上年同期有所回落。在经济持续低迷的背景下，本季度欧洲央行货币政策维持不变。

日本经济温和复苏。2019年二季度，日本GDP实际增速为1.2%，同比有所回落，维持温和复苏趋势。本季度日本PMI为49.8，仍处于荣枯线之下，但较上季度略有回升，显示日本制造业收缩态势趋缓；CPI同比增速（0.8%）较上季度和上年同期均有所回升，内需有所提振，但仍处于低通胀水平；受全球经济增长放缓的影响，本季度日本商品和服务出口额同比下降2.9%，为拖累经济增长的主要因素。日本央行继续实施超宽松货币政策，维持基准利率-0.1%不变。

新兴市场国家经济增长继续放缓。2019年二季度，新兴市场国家经济增长整体继续呈现放缓趋势。印度经济继续回落。上季度印度GDP实际增速（5.8%），是近5年来的最低水平，制造业和服务业PMI同步下行。巴西经济下行风险增大。受矿业发展受挫、农牧业不景气、国内消费及投资低迷等因素所累，本季度巴西经济下行压力更加明显。巴西央行维持基准利率6.5%不变，但未来降息预期较强。俄罗斯经济增长压力有所增大，制造业PMI继续回落并于6月进入收缩区间，服务业PMI继续回落且已连续两个月低于荣枯线；CPI同比涨幅（5.0%）较上季度有所回落，较上年同期大幅回升，仍处于较高通胀区间。国际能源价格下跌及本国增值税税率提高对俄罗斯经济增长产生严重负面影响。

总体来看，2019年上半年，全球贸易持续疲软、制造业增长萎缩，各主要国家经济增长动力继续减弱，下行压力加大。

（二）国内宏观经济形势分析

2019年上半年，面对错综复杂的国际国内形势，初步核算，2019年

上半年国内生产总值45万亿元，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%。第一产业同比增长3.0%；第二产业同比增长5.8%；第三产业同比增长7.0%

1、农业生产形势较好，夏粮再获丰收

种植业增加值同比增长3.9%，增速比一季度回落0.5个百分点。全国夏粮总产量14174万吨，比上年增加293万吨，增长2.1%，与历史最高年（2017年）持平。农业种植结构持续优化，棉花、大豆播种面积增加。

2、工业生产基本平稳，高技术制造业比重提高

全国规模以上工业增加值同比增长6.0%，增速比一季度回落0.5个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长5.0%，股份制企业增长7.3%，外商及港澳台商投资企业增长1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长3.5%，制造业增长6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长7.7%，快于规模以上工业1.7个百分点。高技术制造业增加值同比增长9.0%，快于规模以上工业3.0个百分点，占全部规模以上工业比重为13.8%，比上年同期提高0.8个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长34.6%和20.1%。

3、服务业较快增长，现代服务业发展较好

服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值同比分别增长20.6%、7.8%、7.3%和7.3%，增速分别快于第三产业13.6、0.8、0.3和0.3个百分点。2019年上半年，全国服务业生产指数同比增长7.3%，服务业业务活动预期指数为60.3%，处于较高水平。

4、市场销售稳中有升，网上零售增速和占比继续提高

社会消费品零售总额19万亿元，同比增长8.4%，增速比一季度加快

0.1个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额16.7万亿元，同比增长8.3%；乡村消费品零售额2.8万亿元，增长9.1%。按消费类型分，餐饮收入2.1万亿元，增长9.4%；商品零售17.4万亿元，增长8.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类同比增长13.2%，增速快于社会消费品零售总额4.8个百分点。全国网上零售额4.8万亿元，同比增长17.8%。

5、投资增势基本平稳，高技术产业投资较快增长

全国固定资产投资（不含农户）30万亿元，同比增长5.8%，增速比1-5月份加快0.2个百分点，比一季度回落0.5个百分点。分产业看，第一产业投资下降0.6%；第二产业投资增长2.9%，其中制造业投资增长3.0%；第三产业投资增长7.4%，其中基础设施投资增长4.1%。高技术制造业投资同比增长10.4%，增速比全部投资快4.6个百分点；高技术服务业投资增长13.5%，增速比全部投资快7.7个百分点。

全国房地产开发投资6.1万亿元，同比增长10.9%，增速比一季度回落0.9个百分点。全国商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%；全国商品房销售额7.1万亿元，增长5.6%，增速与一季度持平。

6、进出口增速略升，贸易结构继续优化

2019年上半年，货物进出口总额14.7万亿元，同比增长3.9%，顺差1.2万亿元，同比扩大41.6%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长5.5%，占进出口总额的比重为59.9%，比上年同期提高0.9个百分点；机电产品出口增长5.3%，占出口总额的比重为58.2%。民营企业进出口增长11.0%，占进出口总额的比重为41.7%，比上年同期提高2.7个百分点。规模以上工业企业实现出口交货值5.8万亿元，同比增长4.2%。

7、居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

全国居民消费价格同比上涨2.2%，涨幅比一季度扩大0.4个百分点。

分类别看，食品烟酒价格同比上涨3.9%，衣着上涨1.8%，居住上涨2.0%，生活用品及服务上涨1.1%，交通和通信下降1.0%，教育文化和娱乐上涨2.5%，医疗保健上涨2.6%，其他用品和服务上涨2.2%。

全国工业生产者出厂价格同比上涨0.3%，涨幅比一季度扩大0.1个百分点。

8、就业形势总体稳定，农村外出务工劳动力继续增加

全国城镇新增就业737万人，完成全年目标任务的67%。全国城镇调查失业率为5.1%，比上月上升0.1个百分点；其中25-59岁人口调查失业率为4.6%，低于全国城镇调查失业率0.5个百分点。

9、居民收入增长快于经济增速，城乡收入比继续缩小

全国居民人均可支配收入1.5万亿元，同比名义增长8.8%，增速比一季度高0.1个百分点；扣除价格因素实际增长6.5%，比经济增速高0.2个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入21342元，实际增长5.7%；农村居民人均可支配收入7778元，实际增长6.6%。城乡居民人均可支配收入比值为2.74，比上年同期缩小0.03。全国居民人均可支配收入中位数13281元，同比名义增长9.0%。

10、供给侧结构性改革深入推进，经济结构不断优化

“三去一降一补”成果巩固。2019年二季度，全国工业产能利用率为76.4%，比一季度提高0.5个百分点，比2013年以来的平均值高1个百分点。生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长48.0%和18.9%，分别比全部投资快42.2和13.1个百分点。

三大攻坚战持续推进。5月末，全国地方政府债务余额19.9万亿元，控制在全国人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治成效继续显现。天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提

高1.6个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降2.7%。

经济结构继续优化。2019年上半年，第三产业增加值占国内生产总值比重为54.9%，比上年同期提高0.5个百分点，比第二产业高15.0个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为60.3%，高于第二产业23.2个百分点；规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为60.1%。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为49.4%，比上年同期提高0.6个百分点。京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化等一系列重大区域战略稳步推进，东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。

总的来看，2019年上半年国民经济运行在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进发展态势。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长有所放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力等。

（三）未来经济形势展望

展望未来，全球经济下行风险渐增，中美贸易摩擦存在不确定性，我国经济增长面临的挑战和不确定性仍然较大。下半年我国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大逆周期政策调节力度稳投资，同时采取措施推动消费升级、稳定外贸增长，推动经济健康高质量发展。2019年下半年我国经济运行仍将保持在合理区间，考虑到房地产投资增速以及居民消费增速或将有所放缓，下半年经济增速或略有回落，预计全年经济增速在6.2%左右。

（四）医疗卫生行业分析

1.行业环境

近年来，随着医疗技术的不断进步和人民生活水平提高带动的消费

升级，医疗服务大行业的发展十分迅猛。同时在国家政策积极鼓励社会资本办医，为专科医院进入国家基本医保体系提供便利等诸多优惠措施下，专科医院也借助这股政策上的东风，得以快速发展。虽然同公立医院比较起来，专科医院在绝对数量上还不占优势，但其未来市场规模的复合增长率会超过公立医院，选择专科医院进行诊疗的患者数量也会出现大幅度的增长。其中，眼科医院的发展尤为突出。这是因为眼科在公立综合医院中属于边缘学科，它对医院的收入贡献比较低，难以得到资源的倾斜，因此眼科专科医院得以高速发展。

当前我国眼科医疗服务需求空间巨大。随着互联网以及智能技术的不断发展，现代生活中用眼强度大幅增加，导致各种眼病患率呈上升趋势。另外，随着我国居民对于眼睛保健观念的不断增强，越来越多的人开始重视眼睛的健康，对眼科医疗服务的需求持续增涨。与此同时，随着人们收入水平的日益提高，我国医疗保障制度不断完善，大量的基本需求将逐步升级为中高端需求。

2.行业现有的业务模式

眼科的全称是“眼病专科”，是研究发生在视觉系统，包括眼球及与其相关联的组织有关疾病的学科。眼科一般研究玻璃体、视网膜疾病，眼视光学，青光眼和视神经病变，白内障等多种眼科疾病。

眼科医疗市场主要分为激光近视手术、眼病诊疗和医学视光三大部分。激光近视手术是治疗近视的手术，按手术原理不同分为激光类（比如准分子手术）和植入类两类；眼病诊疗的服务范围最广，主要针对玻璃体、视网膜疾病，青光眼，视神经病变、白内障等多种眼部疾病，以

药物和手术作为治疗手段，其中手术治疗又根据患病不同位置分为眼前段、眼后段、外眼和内眼手术；医学视光包括 2 个环节：医学验光和科学配镜，医学视光作为一种医疗行为能够提供完整的视光服务，给予专业的服务和建议。

当前眼科专科医院的资本门槛较高。眼科专科医院的上游主要由三部分组成：设备、人才和耗材，下游就是眼科患者。在眼科的治疗中，70%的眼病以手术治疗为主，而手术所需设备全部为进口设备，价格昂贵；并且诊疗中所用的耗材大多也需要进口，同样成本很高；目前全国具有眼科执业医师资格的只有 3 万名左右，眼科医生资源相对缺乏，并且全国 70%的眼科医生分布在大中型城市。

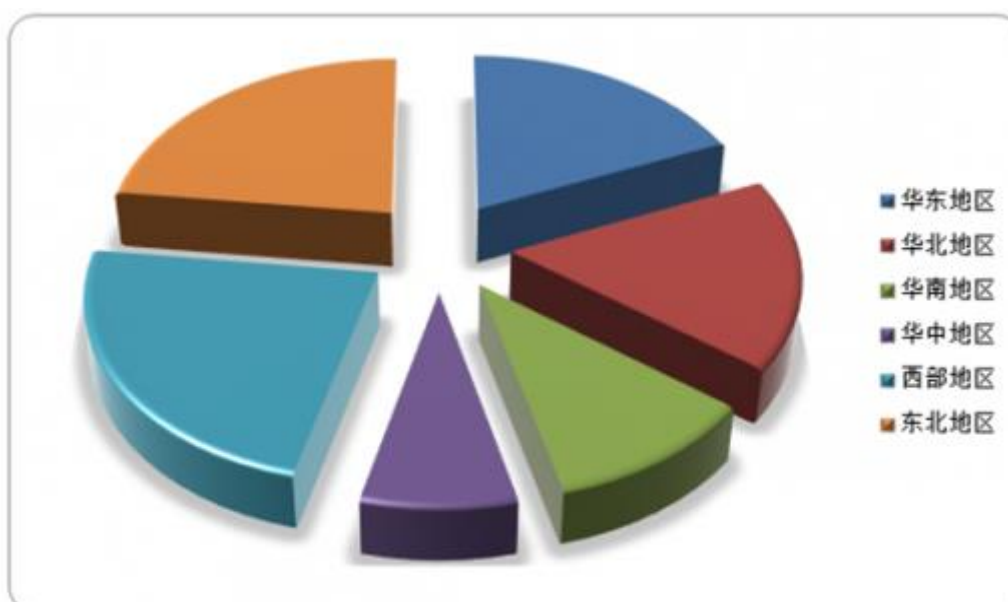
3.行业市场分析

随着人均收入水平的快速增长以及医保支付水平的提高，居民对眼病诊疗的负担能力明显提升。伴随技术的成熟和市场接受度的提高，国内近视矫正手术以及角膜接触镜市场逐渐扩容，受益于医保体系筹资水平的提升以及政府对防盲治盲支持力度的加大，白内障手术费用的报销比例已经高达 70%-90%。消费需求将会得以明显释放，市场规模预计在 2019 年得到大幅度提高。同时从眼科医院的行业企业区域分布情况来看，眼科医院行业内企业区域格局明显，华中和华南区域分布的较少，而东北和西部地区企业数则占据的比例较大。

2013-2018 年眼科医院行业市场规模情况（来源：观研天下数据中心）



2018 年我国眼科医院行业企业区域格局（来源：观研天下数据中心）



4.行业未来发展的前景

（1）市场占有率增长迅速

从我国现有眼科服务市场的格局来看，一直以来占主导地位的都是公立医院，专科医院的市场规模占比则相对较小。不过近几年，在我国鼓励社会资本进入医疗领域的大背景下，专科眼科医院市占率已从 2016 年的 17.05% 迅速攀升，预计到 2021 年该数据仍会呈现不断上升的趋势，有望增至 20.58%。

从我国私立眼科服务市场规模来看，2016 年到 2018 年的复合年增长率为 21.7%，同期，公立眼科服务市场规模的复合年增长率为 14.6%，慢于私立眼科医院规模增速，且在全国公立医院医保控费大背景下，认为这种趋势仍将持续。预计私立眼科服务市场规模于 2021 年将达 328 亿元，而公立眼科服务市场规模将于 2021 年增至 1267 亿元。

（2）需求空间巨大

从眼科患病率来看，现代社会学习、工作、娱乐用眼强度大幅增加，导致各种眼病患病率呈上升趋势，特别是近视人群高发化、低龄化。另外，随着我国居民眼健康知识的逐步普及，人们的眼保健观念将不断增强，对眼科医疗服务的需求持续增加。与此同时，随着人们收入水平日益提高，我国医疗保障制度不断完善，眼科医疗潜在需求将不断转化为现实的有效需求，大量基本需求将逐步升级为中高端需求。更为重要的是我国现阶段人口老龄化不断加剧，导致眼病患者群体也不断增多，根据显示，截至 2018 年底，我国 60 岁及以上的老年人口约为 24949 万人，相当于总人口的 17.9%，其中 65 岁及以上人口为 16658 万人，占总人口的 11.9%，预计到 2021 年 65 岁及以上人口将再增加约 16%，或达近 1.94 亿人。由于白内障、视网膜脱落及青光眼是困扰老年群体的常见眼科疾病，人口老龄化将导致眼科疾病的患病率上升，进而促使人们对于眼科服务的需求不断增加。眼科手术，尤其是白内障手术，于过去几年已经历巨大的转变及技术发展，各种眼科手术技术的进步将为未来市场增长提供动力。

5.影响行业发展的有利和不利因素

（1）有利的因素

①政府政策支持

近些年国务院不断出台社会办医的相关政策，从 2010 年 11 月的《关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见》到 2017 年 5 月国办印发的《关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》，都在不同程度上逐步放宽医疗领域准入门槛、拓宽投融资渠道、促进资源流动和共享、优化发展环境。这些政策支持不仅为整个医疗领域的发展带来了推动力，而且也对社会资本拥有较大吸引力的专科医院发展起到了助推作用。

②城镇居民可支配收入快速提高

我国城镇居民的人均可支配收入从 2003 年的 8,472 元增至 2019 年的 39251 元，从数值上看，已实现四倍以上增幅，从年化增长率上看，年复合增长率高达 10.97%。相信城镇居民生活水平的改善以及健康意识及眼部护理意识的提高或推动我国眼科服务市场的快速发展。

③患者人数不断增加

我国患者人数正不断增加，一方面，人口老龄化加剧；另一方面，随着科技产品的普及，过度使用数码产品等因素亦导致眼科疾病的患病率不断提升，从而使患者人数增加并推动眼科服务的需求。

④眼科手术的技术进步

近年来随着医学基础研究、临床研究和医学工程技术的不断发展，眼科手术技术已得到显著发展，包括 OCT 血管成像技术（OCTA）的临

床应用、近视全飞秒激光手术、青光眼手术、白内障手术技术的进步和机器人微创眼科手术，这些新的技术或为眼科诊疗市场持续扩容提供更为坚实的技术保障。

（2）不利的因素

①人才分布不均衡

根据国家卫计委统计年鉴，目前全国具有眼科执业医师资格的有 3 万左右，但能开展内眼手术的不足 4000 人，眼科医生资源相对缺乏。同时由于专科眼科医院相对公立医院缺少专门管理晋升的部门，医生的晋升要经过层层审批，各种因素的干扰较多，得到的名额机会较少，并且待遇相对来说也不算很好，因此眼科医生分布极不均衡，全国 70% 的眼科医生分布在大中型公立医院，基层眼科医生数量很少。

②成本高昂

在眼科的治疗中，70%的眼病以手术治疗为主，所以对设备依赖程度较高，早期投入较大。而手术所需设备全部为进口设备，目前常见的有德国蔡司、美国威视等。眼科手术设备价格昂贵，其中德国蔡司公司的 VisuMax 是目前世界上唯一的全飞秒设备，价格 1200 万元。同时眼科医院的耗材价格也较高且同样以进口为主，包括用于青少年矫正视力的角膜接触镜、用于白内障治疗的人工晶状体及玻璃体填充物等。因此，眼科专科医院的资本门槛较高，设备及耗材主要以进口设备为主，这是制约其未来发展的主要因素。

五、净现金流量预测

（一）营业收入和成本预测

上海新视界眼科医院投资有限公司，是一家全国连锁的国际化专业眼科医疗机构，自 2004 年成立以来，专注于眼科医疗事业的投资和发展。新视界眼科确立全国连锁发展战略，已在上海、呼和浩特、南昌、郑州、青岛、济南、重庆、成都、无锡、平度等地建立十三家专业眼科医院，成为全国最大的眼科医院集团之一。目前新视界眼科本部的主要业务形式为医院投资和“客户回访”服务。

历史年度新视界眼科与下属部分医院签订“客户回访”服务协议，规定医院通过新视界眼科客服中心“客户回访”计划，获得患者询诊并提供医疗服务，应支付相应有效问诊服务费。但从 2019 年 7 月开始，新视界眼科将客户回访服务人员都安排进各家医院，不再向各家医院提供“客户回访”服务，而是专门作为一家管理公司，故预测期没有营业收入和成本。

（二）期间费用预测

1. 销售费用预测

根据报表披露，被评估企业历史年度没有发生销售费用。根据企业经营特点，本次评估在预测时不考虑发生销售费用。

2. 管理费用预测

根据报表披露，被评估企业 2018 年度、2019 年 1-7 月的管理费用分别为 493.79 万元、126.87 万元，主要为职工薪酬、办公费及其他费等费用。

对职工薪酬预测：本次评估结合被评估企业人员招聘计划和岗位编制，并参考历史年度人员成本水平、被评估企业计划的增长目标进行估

算。

业务招待费等预测：本次评估结合2018年度数据进行预测。

被评估企业管理费用的预测见下表：

表 4-4 被评估企业管理费用预测表

单位：万元

项目名称	2019 年 8-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
管理费用合计	170.34	286.42	290.09	293.84	297.66	301.55	301.55
工资及奖金	75.00	183.60	187.27	191.02	194.84	198.73	198.73
业务招待费	0.01	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
审计费	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
交通差旅费	0.14	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
办公费	3.41	8.19	8.19	8.19	8.19	8.19	8.19
其他费用	1.78	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27

3. 财务费用预测

根据报表披露，被评估企业基准日无付息债务，鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用在预测时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益。

（四）所得税预测

企业所得税是对我国内资企业和经营单位的生产经营所得和其他所得征收的一种税。《中华人民共和国企业所得税法》规定一般企业所得税的税率为 25%。

被评估企业适用 25%的企业所得税税率。本次评估以被评估企业未来各年度利润总额的预测数据为基础，确定其未来各年度应纳税所得额，并结合相应企业所得税税率估算被评估企业未来各年度所得税发生额，预测结果见表 4-6。

（五）追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营

所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资本性投资+资产更新+营运资金增加额

1. 资本性支出估算

企业基准日后预计无资本性支出。

2. 资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在考虑未来资本性支出的前提下，结合企业历史年度资产更新和折旧回收情况，预计未来资产更新改造支出，预测结果见表 4-6。

3. 营运资金增加额估算

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

其中：

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

应付款项=营业成本总额/应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

在对营运资金预测时，我们主要依据资产负债表中因上述活动导致各科目在企业未来经营活动中产生的经营资金在期末的沉淀余额，在各项目本期数及上期数之间的变动等主要因素来推测本期的追加投资，具体预测见下表：

表4-5 营运资金测算表

单位：万元

项目/年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后
最低现金保有量	422.85	293.24	297.06	300.95	304.93	308.81	308.81
存货	-	-	-	-	-	-	-
应收款项	60.29	-	-	-	-	-	-
应付款项	63.04	-	-	-	-	-	-
营运资本	420.11	293.24	297.06	300.95	304.93	308.81	308.81
营运资本增加额	4.20	-126.86	3.82	3.89	3.97	3.88	-

（六）净现金流量的预测结果

表4-6给出了被评估企业未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。

表 4-6 未来经营期内的净现金流量预测表

单位：万元

项目/年度	2019 年 8-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后
收入	-	-	-	-	-	-	-
成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
营业费用	7.90	8.06	8.22	8.39	8.55	8.55	8.55

管理费用	170.34	286.42	290.09	293.84	297.66	301.55	301.55
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	-178.24	-294.48	-298.31	-302.22	-306.21	-310.11	-310.11
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	-178.24	-294.48	-298.31	-302.22	-306.21	-310.11	-310.11
减：所得税	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-178.24	-294.48	-298.31	-302.22	-306.21	-310.11	-310.11
折旧摊销等	-	-	-	-	-	-	-
固定资产折旧	-	-	-	-	-	-	-
摊销	-	-	-	-	-	-	-
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	4.20	-126.86	3.82	3.89	3.97	3.88	-
营运资本增加额	4.20	-126.86	3.82	3.89	3.97	3.88	-
资本性支出	-	-	-	-	-	-	-
资产更新	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	-182.44	-167.62	-302.13	-306.12	-310.18	-313.99	-310.11

六、权益资本价值预测

（一）折现率的确定

1、无风险收益率 r_f ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见表4-7），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=3.79\%$ 。

表 4-7 中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101416	国债 1416	30	0.0482
2	101417	国债 1417	20	0.0468
3	101421	国债 1421	10	0.0417
4	101425	国债 1425	30	0.0435
5	101427	国债 1427	50	0.0428
6	101429	国债 1429	10	0.0381
7	101505	国债 1505	10	0.0367
8	101508	国债 1508	20	0.0413
9	101510	国债 1510	50	0.0403

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
10	101516	国债 1516	10	0.0354
11	101517	国债 1517	30	0.0398
12	101521	国债 1521	20	0.0377
13	101523	国债 1523	10	0.0301
14	101525	国债 1525	30	0.0377
15	101528	国债 1528	50	0.0393
16	101604	国债 1604	10	0.0287
17	101608	国债 1608	30	0.0355
18	101610	国债 1610	10	0.0292
19	101613	国债 1613	50	0.0373
20	101617	国债 1617	10	0.0276
21	101619	国债 1619	30	0.0330
22	101623	国债 1623	10	0.0272
23	101626	国债 1626	50	0.0351
24	101704	国债 1704	10	0.0343
25	101705	国债 1705	30	0.0381
26	101710	国债 1710	10	0.0355
27	101711	国债 1711	50	0.0412
28	101715	国债 1715	30	0.0409
29	101718	国债 1718	10	0.0362
30	101722	国债 1722	30	0.0433
31	101725	国债 1725	10	0.0386
32	101726	国债 1726	50	0.0442
33	101804	国债 1804	10	0.0389
34	101806	国债 1806	30	0.0426
35	101811	国债 1811	10	0.0372
36	101812	国债 1812	50	0.0417
37	101817	国债 1817	30	0.0401
38	101819	国债 1819	10	0.0357
39	101824	国债 1824	30	0.0412
40	101825	国债 1825	50	0.0386
41	101827	国债 1827	10	0.0328
42	101906	国债 1906	10	0.0332
43	101908	国债 1908	50	0.0404
平均				0.0379

2、市场期望报酬率 r_m ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞

价交易后至2019年6月30日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场预期报酬率的近似，即： $r_m=10.05\%$ 。

3. β_e 值，取沪深同类可比上市公司股票，以2016年8月至2019年7月150周的市场价格测算估计，得到被评估企业股票的历史市场平均风险系数 $\beta_x=0.9220$ ，按式（12）计算得到被评估企业预期市场平均风险系数 $\beta_t=0.9485$ ；按（11）得到被评估企业预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_u=0.8325$ ；最后由式（10）得到被评估企业权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.8325$ 。

4. 权益资本成本 r_e ，本次评估考虑到评估对象在公司的企业规模、经营模式、抗风控能力等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\varepsilon=0.02$ ；最终由式（9）得到评估对象的权益资本成本 r_e 。

5.适用税率：由“所得税预测”中所描述，本次评估按25%税率计缴企业所得税；

6.由式（7）和式（8）得到债务比率 $W_d=0.00$ ；权益比率 $W_e=1$ 。

7. 扣税后付息债务利率 $r_d=0.0$

8.将上述各值分别代入式（6）即得到折现率 $r=0.1100$ 。

（二）经营性资产价值

将得到的预期净现金流量（见表4-6）代入式（3），得到被评估企业的经营性资产价值为-2,744.22万元。

（三）股权投资价值 I

经审计后的报表披露的评估对象基准日的长期股权投资账面余额共计25,070.21万元，包括13家控股子公司，见下表：

表4-8 长期股权投资明细表

单位：元

序号	被投资单位名称	投资成本	持股比例%	账面价值
----	---------	------	-------	------

1	无锡新视界眼科医院有限公司	10,200,000.00	51%	10,200,000.00
2	上海新视界东区眼科医院有限公司	10,000,000.00	100%	10,000,000.00
3	上海新视界眼科医院有限公司	81,492,076.32	100%	81,492,076.32
4	上海新视界中兴眼科医院有限公司	76,000,000.00	100%	76,000,000.00
5	上海新望网络科技有限公司	1,000,000.00	100%	1,000,000.00
6	上海宏双医疗器械有限公司	2,000,000.00	100%	2,000,000.00
7	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	20,000,000.00	100%	20,000,000.00
8	济南新视界眼科医院有限公司	5,010,000.00	100%	5,010,000.00
9	郑州新视界眼科医院有限公司	20,000,000.00	100%	20,000,000.00
10	江西新视界眼科医院有限公司	5,000,000.00	95%	5,000,000.00
11	重庆新视界渝中眼科医院有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00
12	成都新视界眼科医院有限公司	10,000,000.00	100%	10,000,000.00
13	呼和浩特市新视界眼科医院有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00
合计		250,702,076.32		250,702,076.32

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。

对于出资比例在50%以上或者具有实质控制的长期股权投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行评估，被投资单位评估基准日净资产评估值乘以新视界眼科持股比例确定其评估值，公式如下：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

1、评估范围内被投资企业采用的评估方法具体情况

表 4-9 被投资企业采用的评估方法一览表

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法
1	无锡新视界眼科医院有限公司	51%	收益法
2	上海新视界东区眼科医院有限公司	100%	收益法
3	上海新视界眼科医院有限公司	100%	收益法
4	上海新视界中兴眼科医院有限公司	100%	收益法
5	上海新望网络科技有限公司	100%	收益法
6	上海宏双医疗器械有限公司	100%	资产基础法
7	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	100%	资产基础法
8	济南新视界眼科医院有限公司	100%	收益法
9	郑州新视界眼科医院有限公司	100%	收益法
10	江西新视界眼科医院有限公司	95%	收益法
11	重庆新视界渝中眼科医院有限公司	100%	收益法

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法
12	成都新视界眼科医院有限公司	100%	收益法
13	呼和浩特市新视界眼科医院有限公司	100%	收益法
14	山南康佳医疗器械有限公司（三级公司）	100%	收益法
15	青岛新视界光华眼科医院有限公司（三级公司）	100%	收益法
16	青岛新视界眼科医院有限公司（三级公司）	100%	收益法

二级子公司评估方法

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法
1	山南康佳医疗器械有限公司	100%	收益法
2	青岛新视界光华眼科医院有限公司	100%	收益法
3	青岛新视界眼科医院有限公司	100%	收益法

在对长期投资进行评估时，确定所采用评估方法的原则：对于长期投资企业在预测期内存在稳定现金流，优先使用收益法评估；仅是持股平台且不具备上述条件的采用资产基础法评估。

新视界眼科是一家专注眼科医疗事业发展的投资公司，集团总部设在上海。旗下现有上海新视界眼科医院、上海新视界中兴眼科医院、上海新视界东区眼科医院、呼和浩特新视界眼科医院、济南新视界眼科医院、青岛新视界眼科医院、江西新视界眼科医院、郑州新视界眼科医院、重庆新视界眼科医院、成都新视界眼科医院、无锡新视界眼科医院以及上海宏双医疗器械有限公司等。集团旗下各医院财务与采购均垂直管理，医疗业务和管理运营模式相同，属于一家全国布局的医院管理集团，因此按照集团合并口径采用市场法对新视界眼科进行整体评估可以反映企业的市场价值。因此，未单独对上述子公司采用市场法进行评估。

2、长期股权投资评估结果

经过单独对上述公司进行评估后（具体见各长期股权投资评估说明），得到评估对象基准日的长期股权投资评估价值为161,971.17万元，明细见下表：

表4-10 长期股权投资评估结果

单位：元					
序号	被投资单位名称	持股比	账面价值	评估价值	增值率%

		例			
1	无锡新视界眼科医院有限公司	51%	10,200,000.00	8,372,376.65	-17.92
2	上海新视界东区眼科医院有限公司	100%	10,000,000.00	19,270,204.30	92.70
3	上海新视界眼科医院有限公司	100%	81,492,076.32	551,694,166.24	576.99
4	上海新视界中兴眼科医院有限公司	100%	76,000,000.00	554,030,801.87	628.99
5	上海新望网络科技有限公司	100%	1,000,000.00	10,232,330.92	923.23
6	上海宏双医疗器械有限公司	100%	2,000,000.00	356,471,962.51	17,723.60
7	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	100%	20,000,000.00	137,356,509.35	586.78
8	济南新视界眼科医院有限公司	100%	5,010,000.00	-28,166,679.60	-662.21
9	郑州新视界眼科医院有限公司	100%	20,000,000.00	12,364,048.67	-38.18
10	江西新视界眼科医院有限公司	95%	5,000,000.00	-33,089,093.23	-761.78
11	重庆新视界渝中眼科医院有限公司	100%	5,000,000.00	31,931,797.20	538.64
12	成都新视界眼科医院有限公司	100%	10,000,000.00	-13,661,212.77	-236.61
13	呼和浩特市新视界眼科医院有限公司	100%	5,000,000.00	12,904,499.12	158.09
合计			250,702,076.32	1,619,711,711.23	546.07

二级子公司-长期股权投资评估结果

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增值率%
1	青岛新视界光华眼科医院有限公司	100%	5,000,000.00	17,117,306.36	242.35
2	青岛新视界眼科医院有限公司	100%	18,069,000.00	122,002,617.51	575.20
3	山南康佳医疗器械有限公司	100%	5,000,000.00	350,562,350.11	6,911.25

（四）溢余或非经营性资产价值

经核实，在评估基准日 2019 年 7 月 31 日，被评估单位账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

1. 基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C₁

在本次评估中，有如下一些流动类资产（负债）的价值在现金流预测中未予考虑：

1) 经审计的资产负债表披露，基准日账面其他应收款中应收关联方往来款项共计 20,834.28 万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。经评估师核实无误，确认该款项为本次收益法评估现金流之外的溢余（或非经营性）资产。

2) 经审计的资产负债表披露, 基准日账面其他应付款中应付关联方往来款41,031.32万元, 经评估人员核实无误, 确认该款项存在。经评估师核实无误, 确认该款项为本次收益法评估现金流之外的溢余(或非经营性)负债。

即基准日流动类溢余或非经营性资产为:

$$C_1 = -20,197.04 \text{ (万元)}$$

2. 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值 C_2

在本次评估中, 有如下一些非流动类溢余或非经营性资产(负债)的价值在现金流预测中未予考虑:

1) 经审计的资产负债表披露, 基准日账面递延所得税资产中坏账准备共计0.08万元, 经评估人员核实无误, 确认该款项存在。经评估师核实无误, 确认该款项为本次收益法评估现金流之外的溢余(或非经营性)资产。

2) 经审计的资产负债表披露, 基准日可供出售金融资产评估值8,500.00万元, 经评估人员核实无误, 确认该款项存在。经评估师核实无误, 确认该款项为本次收益法评估现金流之外的溢余(或非经营性)资产。

即基准日非流动类溢余或非经营性资产为:

$$C_2 = 8,500.08 \text{ (万元)}$$

将上述各项代入式(4)得到被评估单位基准日非经营性或溢余性资产(负债)的价值为:

$$C = C_1 + C_2 = -11,696.97 \text{ (万元)}$$

(五) 权益资本价值

1. 将得到的经营性资产价值 $P = -2,744.22$ 万元, 基准日的溢余或非经营性资产的价值 $C = -11,696.9$ 万元, 长期股权投资的价值 $I =$

161,971.17 万元代入式（2），即得到被评估企业企业价值为：

$$B=P+C+I$$

$$= 147,529.98 \text{（万元）}$$

2. 将被评估企业的企业价值 $B=147,529.98$ 万元，不存在付息债务，从而得到被评估企业的权益资本价值为：

$$E=B-D=147,529.98 \text{（万元）}$$

第五部分 市场法评估说明

一、市场法简介

市场法是根据与被评估单位相同或相似的可比公司近期交易的成交价格，通过分析可比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。市场法中常用的两种方法是可比公司比较方法和交易案例比较法。

可比公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

二、评估方法的适用条件

运用市场法，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，评估基础是要有产权交易、证券交易市场，因此运用市场法评估整体资产必须具备以下前提条件：

①产权交易市场、证券交易市场成熟、活跃，相关交易资料公开、完整；

②可以找到适当数量的案例与评估对象在交易对象性质、处置方式、市场条件等方面相似的参照案例；

③评估对象与参照物在资产评估的要素方面、技术方面可分解为因素差异，并且这些差异可以量化。

考虑到交易案例比较法由于受数据信息收集的限制而无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响，另一方面与证券市场上存在一定数量的与被评估企业类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

三、评估假设

- 1、基本假设前提是目前中国的政治、经济保持稳定，国家税收和金融政策不作大的变化。
- 2、评估人员所依据的可比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。
- 3、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

四、评估测算过程

市场法中的可比公司方式是通过比较与被评估单位处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性和/或资产类参数，如 EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系一称之为比率乘数（Multiples），将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。

本次评估以沪深两市从事医疗服务运营行业的上市公司作为可比

公司，目前 A 股有 22 家从事医疗服务运营行业的上市公司，具体如下表：

证券代码	证券简称	上市日期	主营收入构成 [报告期] 2018 年报 [类型] 按产品
000150.SZ	宜华健康	2000-08-07	综合后勤（养老服务）:46.31%;医院经营业务:18.76%;养老服务业务:12.13%;医疗专业工程:10.51%;医院投资运营:10.43%;医疗用品销售:1.24%;其他业务:0.62%
000503.SZ	国新健康	1992-11-30	医疗福利管理:55.76%;医保基金综合管理服务:39.89%;医疗质量安全服务业务:2.95%;药品及医疗器械招标代理业务:1.31%;其他业务:0.08%
000509.SZ	华塑控股	1993-05-07	贸易收入:96.59%;医院:2.68%;其他业务:0.73%
000516.SZ	国际医学	1993-08-09	商业:57.1%;医疗业:40.82%;其他社会服务业:2.08%
002044.SZ	美年健康	2005-05-18	体检服务:96.74%;其他:3.26%
002173.SZ	创新医疗	2007-09-25	医疗服务:95.01%;珍珠产品:4.99%
002219.SZ	恒康医疗	2008-03-06	医疗收入:83.14%;药品收入:9.99%;中药饮片:4.28%;其他产品:2.59%
002524.SZ	光正集团	2010-12-17	眼科服务:38.3%;天然气销售:27.44%;钢结构工程:19.13%;钢结构销售业务:7.82%;天然气入户安装:5.2%;供暖:1.56%;天然气管网工程:0.56%
300015.SZ	爱尔眼科	2009-10-30	医疗服务-准分子手术:35.11%;医疗服务-白内障手术:19.29%;视光服务:18.44%;医疗服务-眼前段手术:12.27%;其他病种项目:7.97%;医疗服务-眼后段手术:6.77%;其他业务:0.14%
300143.SZ	盈康生命	2010-12-09	医疗服务:82.72%;伽玛刀设备:11.51%;经销商品:5.45%;其他品种及等外品:0.31%;医疗器械:0.02%
300149.SZ	量子生物	2010-12-22	生物类 CRO:34.5%;化学类 CRO:20.53%;低聚果糖:15.62%;小分子 CMO:9.66%;低聚半乳糖:8.27%;终端微生态营养品:5.03%;大分子 CDMO:4.95%;其他:1.45%
300347.SZ	泰格医药	2012-08-17	临床研究相关咨询服务:51.93%;临床试验技术服务:47.96%;其他业务:0.11%
300404.SZ	博济医药	2015-04-24	临床研究服务:61.4%;临床前研究服务:19.46%;其他咨询服务:12.99%;临床前自主研发:4.65%;技术成果转化服务:1.06%;其他业务:0.43%
300759.SZ	康龙化成	2019-01-28	药物发现与研究:65.19%;CMC:22.21%;临床研究服务:11.95%;其他业务:0.65%
600721.SH	*ST 百花	1996-06-26	医药研发:49.43%;临床试验:32.24%;其他业务:8.98%;焦炭:8.76%;其他:0.59%
600763.SH	通策医疗	1996-10-30	医疗服务:95.36%;产品销售:4.06%;其他业务:0.36%;其他:0.23%
600767.SH	ST 运盛	1996-11-15	医药流通:51.26%;医疗信息化-软件:25.12%;房产销售:8.44%;其他业务:8.2%;医疗信息化-售后及维护:3.55%;医疗服务:1.86%;医疗信息化-硬件:1.45%;租赁收入:0.11%
600896.SH	览海投资	1996-05-03	租赁收入:63.55%;医疗分部:32.36%;其他业务:4.09%
603108.SH	润达医疗	2015-05-27	试剂和耗材:94.15%;仪器:5.72%;其他业务:0.13%
603127.SH	昭衍新药	2017-08-25	药物临床前研究服务:98.46%;实验动物及附属产品的销售:1.19%;其他业务:0.31%;药物警戒服务:0.04%
603259.SH	药明康德	2018-05-08	中国区实验室服务:53.19%;小分子新药工艺研发及生产业务:28.07%;美国区实验室服务:12.53%;其他 CRO 服务:6.08%;其他业务:0.13%
603882.SH	金域医学	2017-09-08	医学诊断服务:93.59%;其他:2.57%;销售诊断产品:1.78%;健康体检业务:1.67%;冷链物流业务:0.39%

目前 A 股有 22 家从事医疗服务运营行业的上市公司，首先剔除掉

近两年上市、具有退市风险、主营业务不可比的企业，同时剔除掉被评估单位的股东光正集团，剩余可比公司明细如下：

证券代码	证券简称	资产负债率 [报告期] 2019 中报 [单位] %	资产负债率 [报告期] 2018 年报 [单位] %	净资产收益率 (TTM) [报告期] 2019 中报 [单位] %	净资产收益率 (TTM) [报告期] 2018 年报 [单位] %	净利润 [报告期] 2018 年报 [报表类型] 合并报表 [单位] 万元	净利润 [报告期] 2017 年报 [报表类型] 合并报表 [单位] 万元	净利润增长率 2018 年
000150.SZ	宜华健康	68.3224	69.5233	0.3517	7.3550	20,068.0128	18,431.5752	8.88%
002173.SZ	创新医疗	13.7762	15.2097	-2.7720	0.8208	2,994.2829	14,079.2401	-78.73%
002219.SZ	恒康医疗	67.5073	67.3746	-58.0319	-52.2962	-138,768.1957	22,270.5321	-723.10%
300015.SZ	爱尔眼科	44.4200	37.9785	19.9895	17.7230	106,584.9134	79,276.0955	34.45%
300143.SZ	盈康生命	20.7172	21.1741	1.3687	2.4577	7,107.0268	13,849.8711	-48.69%
600763.SH	通策医疗	28.4455	32.1154	26.6098	25.2502	35,920.1376	22,668.7479	58.46%
	新视界眼科	49.5581	54.7752	54.7754	43.5120	10,640.1611	10,355.0975	2.75%

本次评估通过 Wind 数据库搜集了评估基准日近几年医疗服务运营行业上市公司的财务数据，围绕以盈利能力、发展能力、经营能力和偿付能力四方面为核心，最终保留了与新视界眼科较为可比的 3 家上市公司作为可比公司。三家上市公司基本情况如下：

（1）宜华健康

2016 年，宜华健康进入养老产业，顺利完成全面战略转型，确立以医疗产业服务和养老产业服务为主的两大业务方向，并成功构建医疗养老后勤服务、医疗机构专业服务和养老社区专业服务的“三位一体”服务体系，同时围绕医疗机构投资及运营、养老社区投资及运营、医疗后勤服务、医疗专业工程、慢病及健康管理、互联网医疗等领域开展一系列卓有成效的工作。宜华健康的业务简介如下：

随着我国社会老龄化的加速、养老服务市场供需缺口大，养老服务产业将迎来新的发展空间和投资机遇。亲和源在社区养老领域具有先发优势，经过长期实践经营，已形成一整套关于养老社区规划、构建、定

位、管理、运营等方面的经验、人才以及体系、标准和商业模式，亲和源的品牌效应突出，以其品牌为依托的商业化养老社区平台已初具规模，具有先发优势。2016 年宜华健康成功收购亲和源 58.33%的股权，是公司布局养老产业的重要举措，具有极高的战略意义。在完成收购的同时，2016 年宜华健康与亲和源展开充分的协作，根据扩张策略全面投入资金进行产业布局，目前宜华健康已拥有已开业和在建的养老社区 15 个，拥有的中高端养老公寓超过 3000 套。

完成收购达孜赛勒康后，宜华健康正式全面开展医疗机构投资和运营业务。2016 年，达孜赛勒康充分发挥其核心团队的专业能力和行业经验，协助宜华健康开拓医院投资和运营管理等业务。通过一年来的收购兼并，截止目前，宜华健康已直接控制或间接控制以及托管的医院超过了 12 家，管理的医疗床位超过 5000 张、护理床位超过 2000 张。医疗机构投资及运营业务的顺利拓展，为宜华健康建立全新医疗产业商业模式打下了良好的基础，未来将与连锁式养老社区形成产业协同，打造真正的医养结合健康生态圈。

（2）爱尔眼科

爱尔眼科作为全球最大的专业眼科连锁集团，已成为了社会办医的领先者。爱尔眼科独创的“中心城市医院-省会医院—地级医院—县级医院”分级连锁模式符合国家大力推进的分级诊疗政策，已在技术、服务、品牌、规模、人才、科研、管理等方面形成较强的核心竞争力，多家成熟医院在门诊量、手术量、营业收入等方面逐步占据当地最大市场份额。同时，随着爱尔眼科发展模式和激励机制的不断创新，国际化战略的稳步推进，科技创新的全球化布局，移动医疗的逐步实施，爱尔眼科的眼科产业链优势将逐步形成，行业领先地位和国际影响力将得到进一步的稳固和提升。

2016 年，爱尔眼科顺应国家大力推进的分级诊疗政策，加快完善分级连锁模式，推进以地、县市为重点的医疗网络建设，多个省区逐步形成“连点成片”的局面，资源共享程度快速提高，广大基层患者得以就近享受优质眼科医疗服务。分级连锁通过上级医院给予下级医院进行技术支持，下级医院的疑难患者可以转诊到上级医院，实现了资源配置的最优化和患者就诊的便利化。随着网络建设加快布局，分级连锁优势将进一步彰显。

2016 年，爱尔眼科持续提升品牌公信力，强化品牌视觉认知，推进公司的品牌内涵建设，共享全球眼科智慧的理念深入人心，全方面提升公司专业权威的品牌形象。爱尔眼科一方面通过引进国际先进设备、高端医疗人才，以及国内外学术科研开展，促进眼科医疗业务能力建设，提高医疗品质。2016 年爱尔眼科获得“全飞秒 Simle 手术量全球第一医疗机构”、“ICL 手术量全球第一医疗机构”等荣誉，公司的国际影响力得到了进一步提升；另一方面通过服务流程的优化和服务评价标准的提高，实现了患者服务的标准化和个性化。

（3）通策医疗

通策医疗是沪深两市第一家以医疗投资、医疗服务为主营业务的主板上市公司。目前通策医疗主要从事口腔医疗服务和辅助生殖医疗服务，其中口腔医疗服务主要包括种植、正畸、修复等口腔医疗服务。口腔医疗服务业务采用“中心旗舰医院+分院”的经营模式，推进省内外区域医疗网点的建设，响应国家分级诊疗政策，力求医疗资源配置的优化和患者就诊的便捷化。

在辅助生殖领域，通策医疗通过与诺贝尔奖获得者罗伯特·爱德华兹教授创立的剑桥波恩生殖中心（Bourn Hall Clinic）合作，采用国际先进水平的医疗服务模式和管理经验，结合我国医疗体制具体情况，从服

务手段、服务内容、治疗方式、材料使用和设备选择等方面入手，运用世界先进技术，向患者提供高水准的辅助生殖医疗服务。目前通策医疗已在昆明市落地第一家生殖中心。

通过计算可比公司的市场价值和分析参数，我们可以得到其收益类比率乘数和资产类比率乘数。但上述比率乘数在应用到被评估单位相应分析参数中前还需要进行必要的调整，以反映可比公司与被评估单位之间的差异。

1、比率乘数的选择

市场比较法要求通过分析可比公司股权（所有者权益）和/或全部投资资本市场价值与收益性参数、资产类参数或现金流比率参数之间的比率乘数来确定被评估单位的比率乘数，然后，根据委估企业的收益能力、资产类参数来估算其股权和/或全投资资本的价值。因此采用市场法评估的一个重要步骤是分析确定、计算比率乘数。比率乘数一般可以分为三类，分别为收益类比率乘数、资产类比率乘数和现金流比率乘数。

根据本次被评估单位的特点以及参考国际惯例，本次评估我们选用收益类比率乘数。

用可比公司股权（所有者权益）和全投资资本市场价值与收益类参数计算出的比率乘数称为收益类比率乘数。收益类比率乘数一般常用的包括：

全投资资本市场价值与主营业务收入的比率乘数；

全投资资本市场价值与税息前收益比率乘数；

全投资资本市场价值与税息折旧/摊销前收益比率乘数；

全投资资本市场价值与税后现金流比率乘数；

股权市场价值与税前收益（利润总额）比率乘数；

通过分析，我们发现可比公司和被评估企业可能在资本结构方面存

在着较大的差异，也就是可比公司和被评估企业可能会支付不同的利息。这种差异会使我们的“对比”失去意义。为此必须要剔除这种差异产生的影响。剔除这种差异影响的最好方法是采用全投资口径指标。所谓全投资指标主要包括税息前收益（EBIT）、税息、折旧/摊销前收益（EBITDA）和税后现金流（NOIAT），上述收益类指标摒弃了由于资本结构不同对收益产生的影响。

①EBIT 比率乘数

全投资资本的市场价值和税息前收益指标计算的比率乘数最大限度地减少了由于资本结构影响，但该指标无法区分企业折旧/摊销政策不同所产生的影响。

②EBITDA 比率乘数

全投资资本市场价值和税息、折旧/摊销前收益可以在减少资本结构影响的基础上最大限度地减少由于企业折旧/摊销政策不同所可能带来的影响。

③NOIAT 比率乘数

税后现金流不但可以减少由于资本结构和折旧/摊销政策可能产生的可比性差异，还可以最大限度地减少由于企业不同折现率及税率等对价值的影响。

2、比率乘数的计算时间

考虑到财务信息时效性等因素后，本次评估我们在计算比率乘数时限时选用与评估基准日相近的 2019 年半年报财务数据。

3、比率乘数的调整

由于被评估单位与可比公司之间存在经营风险的差异，包括公司特有风险等，因此需要进行必要的修正。我们以折现率参数作为被评估单位与可比公司经营风险的反映因素。

另一方面，被评估单位与可比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有一段发展相对较高的时期。另外，企业的经营能力也会对未来预期增长率产生影响，因此需要进行预期增长率差异的相关修正。

1、价值比率计算公式

采用单期间资本化模型得到企业市场价值的方式为：

市场价值 = $NCF / (r - g)$

其中： NCF_1 ：第一年净收益

r ：折现率

g ：持续增长率

将上式进行变换，可以得到：

$$\frac{\text{市场价值}}{NCF} = \frac{1}{r - g}$$

$$\frac{\text{市场价值}}{NCF}$$

上式的左侧 $\frac{\text{市场价值}}{NCF}$ 含义为企业市场价值除以一个盈利性指标，这实际上就是市场法评估中需要估算的最为重要的参数——盈利性价值比率。从上式可以得到

盈利类价值比率 = $1 / (r - g)$

式中： r 为折现率，

g 为预期增长率

通过上述分析，可以得出结论，盈利基础价值比率与企业的经营风险以及预期永续增长率有关。

被评估单位与可比公司之间存在风险的差异，这个差异反映在被评估单位及可比公司上即是折现率的差异。

2、价值比率的修正

如前所述，由于被评估企业与对比公司之间不仅存在经营风险的差异，还可能由于处于不同发展阶段导致的增长能力、发展速度、资产规模等差异，因此我们需要进行价值比率的相关修正。

(1) NOIAT 比率乘数计算过程

根据单期间资本化模型，可以得到盈利性价值比率：

$$\frac{Value_s}{NCF_s} = \frac{1}{WACC_s - g_s}$$

$$M_s = \frac{1}{WACC_s - g_s}$$

即价值比率

式中：

M_s ：被评估企业的价值比率；

$WACC_s$ ：为被评估企业折现率；

g_s ：为被评估企业预期增长率；

①折现率 r 的估算

对于被评估企业有盈利性价值比率 M_s ：

$$\begin{aligned} \frac{NCF_s}{Value_s} &= \frac{1}{M_s} = WACC_s - g_s \\ &= WACC_s + WACC_G - WACC_G - g_G + g_G - g_s \\ &= WACC_G - g_G + (WACC_s - WACC_G) + (g_G - g_s) \\ &= \frac{1}{M_G} + (WACC_s - WACC_G) + (g_G - g_s) \end{aligned}$$

式中：

M_G ：对比公司的价值比率；

$WACC_G$ ：为对比公司折现率；

g_g : 为对比公司预期增长率;

上式中, $WACC_s - WACC_g$, 即可比对象与被评估企业由于风险因素不同所引起的折现率不同所需要进行的风险因素修正系数; $g_g - g_s$, 即为可比对象与被评估企业由于预期增长率差异所需要进行的预期增长率修正系数。

由于 WACC 是全投资税后现金流口径的折现率, 对应于 NOIAT 价值比率, 因此对于 NOIAT 这一盈利参数, 价值比率修正系数为:

$$M_s = \frac{1}{\frac{1}{M_g} + (WACC_s - WACC_g) + (g_{NOIAT, G} - g_{NOIAT, S})}$$

式中:

$g_{NOIAT, G}$: 为对比公司 NOIAT 预期增长率;

$g_{NOIAT, S}$: 为被评估企业 NOIAT 预期增长率

②预期长期增长率 g 的估算

所谓预期长期增长率就是可比公司评估基准日后的长期增长率, 我们知道对于企业未来的增长率应该符合一个逐步下降的一个趋势, 也就是说其增长率应该随着时间的推移, 增长率逐步下降, 理论上说当时间趋于无穷时, 增长率趋于零。

我们根据多家券商对可比公司的盈利预测及被评估单位的经营状况和行业前景为基础综合确定预期增长率 g。

(2) EBITA 比率乘数计算过程

①折现率 r 的估算

我们定义 EBITDA 转换系数如下:

$$\lambda = \frac{NOIAT}{EBITDA}, \text{则 } EBITDA = \frac{NOIAT}{\lambda}$$

根据 WACC 的定义:

$$WACC = \frac{NOIAT}{D+E} = \frac{EBITDA}{D+E} \times \frac{NOIAT}{EBITDA} = \frac{EBITDA}{D+E} \times \lambda$$

$\frac{EBITDA}{D+E}$ 就是 EBITDA 对应的折现率，因此可以得到 EBITDA 对应口径的折现率为

$$\frac{EBITDA}{D+E} = \frac{WACC}{\lambda}$$

也即，对于 EBITDA，其折现率应该为 $WACC/\lambda$

因此对于 EBITDA 这一盈利参数，其价值比率修正系数为：

$$M_s = \frac{1}{\frac{1}{M_g} + (WACC_s/\lambda - WACC_g/\lambda) + (g_{EBITDA,G} - g_{EBITDA,S})}$$

式中：

$g_{EBITDA,G}$ ：为对比公司 EBITDA 预期增长率；

$g_{EBITDA,S}$ ：为被评估企业 EBITDA 预期增长率

②预期长期增长率 g 的估算

$$EBITDA = \frac{NOIAT}{(1-T)} - \frac{T}{(1-T)} DA$$

我们可以认为在企业按现状持续经营假设前提下，企业每年的 DA 变化不大，可以忽略，则有：

$$\Delta EBITDA = \frac{\Delta NOIAT}{(1-T)}$$

$$\frac{\Delta EBITDA}{EBITDA} = \frac{\Delta NOIAT}{NOIAT} \times \frac{1}{(1-T)} \times \frac{NOIAT}{EBITDA}$$

(3) EBIT 比率乘数计算过程

①折现率 r 的估算

我们定义 EBIT 转换系数如下：

$$\delta = \frac{NOIAT}{EBIT}, \text{ 则 } EBIT = \frac{NOIAT}{\delta}$$

与 EBITDA 价值比率修正系数的推导过程类似，我们可以得到：对于 EBIT，其折现率应该为 WACC/ δ

因此对于 EBIT 这一盈利参数，其价值比率修正系数为：

$$M_s = \frac{1}{\frac{1}{M_g} + (WACC_s/\delta - WACC_g/\delta) + (g_{EBIT,G} - g_{EBIT,S})}$$

式中：

$g_{EBIT,G}$ ：为对比公司 EBIT 预期增长率；

$g_{EBIT,S}$ ：为被评估企业 EBIT 预期增长率；

②预期长期增长率 g 的估算

我们知道：

$$EBIT = \frac{NOIAT - DA(\text{折旧/摊销})}{(1-T)}$$

我们可以认为在企业按现状持续经营假设前提下，企业每年的 DA 变化不大，可以忽略，则有：

$$\Delta EBIT = \frac{\Delta NOIAT}{(1-T)}$$

$$\frac{\Delta EBIT}{EBIT} = \frac{\Delta NOIAT}{NOIAT} \times \frac{1}{(1-T)} \times \frac{NOIAT}{EBIT}$$

4、缺少流通性折扣的估算

本次评估我们结合国内实际情况采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率。

采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率的基本思路是收集分析非上市公司并购案例的市盈率 (P/E)，然后与同期的上市公司的市盈率 (P/E) 进行对比分析，通过上述两类市盈率的差异来估算缺少流通折扣率。

我们分别收集和对比分析了在基准日之前的非上市公司的少数股权交易并购案例和上市公司市盈率数据，得到如下数据：

非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率计算表

序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		缺少流通性折扣率
		样本点数量	市盈率平均值	样本点数量	市盈率平均值	
1	采掘业	11	18.5	33	27.19	31.96%
2	传播与文化产业	26	17.61	31	37.03	52.44%
3	电力、煤气及水的生产和供应业	52	15.45	51	30.79	49.82%
4	电子	34	24.65	114	49.1	49.80%
5	房地产业	40	15.04	72	23	34.61%
6	纺织、服装、皮毛	13	11.36	32	33.91	66.50%
7	机械、设备、仪表	180	17.7	281	44.21	59.96%
8	建筑业	29	15.98	49	32.7	51.13%
9	交通运输、仓储业	45	12.98	51	32.71	60.32%
10	金融、保险业	91	14.73	49	21.34	30.97%
11	金属、非金属	60	13.6	97	38.21	64.41%
12	木材、家具	3	17.04	12	35.37	51.82%
13	农、林、牧、渔业	13	14.53	13	37.23	60.97%
14	批发和零售贸易	100	14.6	78	34.6	57.80%
15	社会服务业	201	19.43	70	40.21	51.68%
16	石油、化学、塑胶、塑料	66	14.02	158	40.19	65.12%
17	食品、饮料	11	22.47	53	38.34	41.39%
18	信息技术业	150	18.59	99	49.85	62.71%
19	医药、生物制品	43	13.63	94	41.01	66.76%
20	造纸、印刷	11	10.9	13	44.43	75.47%
	合计平均值	1179	16.14	1450	36.57	54.28%

通过上表中的数据，我们可以看出每个行业中非上市公司的平均值市盈率与上市公司的平均市盈率相比存在一定差异，这个差异应该可以认为主要是缺少流通因素造成的，因此可以通过这种方式估算缺少流通折扣率的数值。通过分析我们发现各行业的平均值大约为 54.28%。

又因为各个行业的缺少流通折扣率不完全一致，而本次评估涉及的行业是医药、生物制品，因此我们取 66.76%作为我们最后采用的缺少流通折扣率。

5、长期股权投资价值、少数股东权益价值

被评估单位有13家长期投资公司，其中无锡新视界眼科医院有限公司、江西新视界眼科医院有限公司持股比例非100%，各子公司资产具体情况及评估结果如下表：

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值
1	无锡新视界眼科医院有限公司	51%	10,200,000.00	8,372,376.65
2	上海新视界东区眼科医院有限公司	100%	10,000,000.00	19,270,204.30
3	上海新视界眼科医院有限公司	100%	81,492,076.32	551,694,166.24
4	上海新视界中兴眼科医院有限公司	100%	76,000,000.00	554,030,801.87
5	上海新望网络科技有限公司	100%	1,000,000.00	10,232,330.92
6	上海宏双医疗器械有限公司	100%	2,000,000.00	356,471,962.51
7	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	100%	20,000,000.00	137,356,509.35
8	济南新视界眼科医院有限公司	100%	5,010,000.00	-28,166,679.60
9	郑州新视界眼科医院有限公司	100%	20,000,000.00	12,364,048.67
10	江西新视界眼科医院有限公司	95%	5,000,000.00	-33,089,093.23
11	重庆新视界渝中眼科医院有限公司	100%	5,000,000.00	31,931,797.20
12	成都新视界眼科医院有限公司	100%	10,000,000.00	-13,661,212.77
13	呼和浩特市新视界眼科医院有限公司	100%	5,000,000.00	12,904,499.12

由此得到被评估单位少数股东权益价值为 630.25 万元。

6、非经营性资产、负债净值

(1) 非经营性资产

所谓非经营性资产在这里是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业中不是所有的资产对其主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资、在建工程及一些闲置资产等。

企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。上述投资收益与自身的主营业务没有直接关系，因此作为针对企业主营业务来说也可以称为非经营性资产。

非经营性资产的另一种形态为暂时不能为主营业务贡献的资产或对企业主营业务没有直接影响的资产，如多余现金和长期闲置资产等。

我们根据被评估企业截止评估基准日的财务报告以及我们了解的

情况分析确定被评估企业存在以下非经营性负债如下：

①经审计的资产负债表披露，基准日账面递延所得税资产共计2,170.03万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在，与其主营业务无直接关联，确认为溢余（或非经营性）资产。

②经审计的资产负债表披露，基准日可供出售金融资产账面值8,500.00万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。评估值8,500.00万元，与其主营业务无直接关联，确认为溢余（或非经营性）资产。

（2）非经营性负债

所谓非经营性负债是指企业承担的由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等所形成的负债。

我们根据被评估企业截止评估基准日的财务报告以及我们了解的情况分析确定被评估企业存在以下非经营性负债如下：

①经审计的资产负债表披露，基准日账面递延所得税负债共计148.55万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在，与其主营业务无直接关联，确认为溢余（或非经营性）负债。

综上所述，截至评估基准日，评估对象溢余或非经营性资产（负债）评估价值具体情况见下表。

评估对象非经营性资产（负债）明细

单位：万元

项目名称	基准日账面值	基准日评估值
可供出售金融资产	8,500.00	8,500.00
递延所得税资产	2,170.03	2,170.03
非经营性资产小计	10,670.03	10,670.03
递延所得税负债	148.55	148.55
非经营性负债小计	148.55	148.55
非经营性资产、负债净值	10,521.47	10,521.47

7、可比公司比较法评估结论的分析确定

(1) 折现率的确定

对比公司和被评估企业的折现率均通过加权平均资本成本来确定，计算过程如下：

序号	对比公司名称	含资本结构因素的 β (Levered β)	无风险收益率 (Rf)(2)	市场期望回报率 (Rm)	超额风险收益率 (Rf-Rm)	公司特有风险超额收益率(Rs)	股权收益率 (Re)(3)	债权收益率 (Rd)(4)	所得税税率 (T)(5)	加权资金成本 (WACC)
1	宜华健康	0.8988	3.79%	10.05%	6.26%	3.58%	13.00%	4.90%	25.00%	9.50%
2	爱尔眼科	0.9185	3.79%	10.05%	6.26%	1.29%	10.83%	4.90%	15.00%	10.62%
3	通策医疗	1.0320	3.79%	10.05%	6.26%	4.41%	14.66%	4.90%	25.00%	14.50%

被评估单位相对于可比公司的折现率计算如下：

序号	对比公司名称	含资本结构因素的 β (Levered β)	无风险收益率 (Rf)(2)	市场期望回报率 (Rm)	超额风险收益率 (Rf-Rm)	公司特有风险超额收益率(Rs)	股权收益率 (Re)(3)	债权收益率 (Rd)(4)	所得税税率 (T)(5)	加权资金成本 (WACC)
1	宜华健康	0.6329	3.79%	10.05%	6.26%	3.38%	11.13%	4.90%	35.40%	10.87%
2	爱尔眼科	0.9138	3.79%	10.05%	6.26%	3.38%	12.89%	4.90%	35.40%	12.58%
3	通策医疗	1.0429	3.79%	10.05%	6.26%	3.38%	13.70%	4.90%	35.40%	13.36%

(2) 预期增长率的确定

所谓的预期长期增长率是指对比公司评估基准日后的长期增长率，我们知道对于企业的未来长期增长率应该符合一个逐步下降的趋势，也就是说增长率随着时间的推移逐步下降，理论上说，当时间增长率无穷时，增长率应该趋于零。

序号	对比公司名称	未来 NOIAT 预测平均增长率(g)	EBIT 平均增长率(g)	EBITDA 平均增长率(g)
1	宜华健康	9.25%	5.58%	9.01%
2	爱尔眼科	6.44%	10.93%	7.37%
3	通策医疗	6.83%	11.94%	6.51%
5	被评估单位	4.21%	7.64%	4.50%

(3) 收益率比例乘数计算

采用 NOIAT 比率乘数、EBIT 比率乘数和 EBITDA 比率乘数的计算结果如下:

NOIAT 比例乘数计算表

计算时间	对比公司名称	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 NOIAT 长期增长率	目标公司 NOIAT 长期增长率	风险因素修正	增长率修正	NOIAT 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
2019 年	000150.SZ	9.50%	10.87%	9.25%	4.21%	1.38%	5.03%	17.06	5.86%	8.15	19.43
	300015.SZ	10.62%	12.58%	6.44%	4.21%	1.95%	2.23%	46.85	2.13%	15.84	
	600763.SH	14.50%	13.36%	6.83%	4.21%	-1.14%	2.61%	69.04	1.45%	34.29	

EBIT 比例乘数计算表

计算时间	对比公司名称	NOIAT/EBIT(λ)	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 EBIT 增长率	目标公司 EBIT 增长率	风险因素修正	增长率修正	EBIT 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
2019 年	000150.SZ	1.32	7.17%	8.21%	5.58%	7.64%	1.04%	-2.06%	22.60	4.42%	29.36	21.25
	300015.SZ	0.93	11.45%	13.56%	10.93%	7.64%	2.10%	3.30%	43.46	2.30%	12.98	
	600763.SH	0.82	17.68%	16.28%	11.94%	7.64%	-1.40%	4.30%	56.63	1.77%	21.40	

EBITDA 比例乘数计算表

计算时间	对比公司名称	NOIAT/EBITDA(δ)	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 EBITDA 增长率	目标公司 EBITDA 增长率	风险因素修正	增长率修正	EBITDA 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
2019 年	000150.SZ	0.83	11.41%	13.06%	9.01%	4.50%	1.66%	4.52%	14.20	7.04%	7.57	20.77
	300015.SZ	0.85	12.46%	14.75%	7.37%	4.50%	2.29%	2.88%	39.94	2.50%	13.04	
	600763.SH	0.80	18.18%	16.75%	6.51%	4.50%	-1.44%	2.02%	55.07	1.82%	41.69	

(4) 评估结果汇总

市场法评估汇总表

单位: 万元

序号	企业名称	2019 年		
		NOIAT 比率乘数	EBIT 比率乘数	EBITDA 比率乘数
1	被评估公司比率乘数取值	19.43	21.25	20.77
2	被评估公司对应参数	15,781.24	16,494.41	20,366.55
3	被评估公司全投资计算价值	306,571.35	350,506.90	422,915.52
4	被评估公司负息负债	5,100.00	5,100.00	5,100.00
5	被评估企业股权价值	301,471.35	345,406.90	417,815.52
8	缺少流通折扣率	66.76%	66.76%	66.76%
9	被评估企业经营性资产构成的股权价值	100,196.40	114,798.73	138,864.31
10	被评估单位需加回的长期股权投资价值	-	-	-
11	非经营性资产净值	10,521.47	10,521.47	10,521.47
12	被评估公司股权市场价值(取整)	110,700.00	125,300.00	149,400.00
13	评估结果(取整)	128,466.67		
14	少数股东权益	630.25		
15	归属母公司所有者权益	127836.41		

我们选定 EBIT 比率乘数、EBITDA 比率乘数、NOIAT 比率乘数、作为本次评估市场法采用的比率乘数。

被评估单位比率乘数=可比公司比率乘数×修正系数 P

根据上式计算得出被评估单位全投资市场价值后，我们通过如下方式得到股权的评估价值：

上海新视界眼科医院投资有限公司的股东权益价值=(全投资市场价值－付息债务)×(1-不可流通折扣率)+非经营性资产净值-少数股东权益价值

本次评估我们取 3 种比率乘数结论的算术平均数作为市场法评估结果，即采用市场法确定的上海新视界眼科医院投资有限公司归属母公司股东全部权益的市场价值为 127,836.41 万元。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用收益法和市场法对上海新视界眼科医院投资有限公司的企业价值进行了评估，得出上海新视界眼科医院投资有限公司股东全部权益价值（净资产）在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的评估结论。

1.收益法评估结论

经实施清查核实、企业访谈、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用股权现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。上海新视界眼科医院投资有限公司在评估基准日 2019 年 7 月 31 日母公司口径所有者权益账面值为 13,789.15 万元，评估后的股东权益价值为 147,529.98 万元，评估增值 133,740.84 万元，增值率 969.90%。

2.市场法评估结论

经实施清查核实、企业访谈、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估。上海新视界眼科医院投资有限公司在评估基准日 2019 年 7 月 31 日母公司口径所有者权益账面值为 13,789.15 万元，评估后的股东权益价值为 127,836.41 万元，评估增值 114,047.27 万元，增值率 827.08%。

二、评估结果的差异分析及最终结果的选取

（一）评估结果的差异分析

收益现值法立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，是企业的内在价值。市场法评估是通过统计分析同行业上市公司收益类

率乘数来评定企业的价值，反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，其中涵盖了供求关系的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（二）评估结果的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产专业人员应当采用两种以上方法进行评估。评估时对于采用两种评估方法并形成不同的初步评估结论，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成了合理的结论。

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。市场法评估是通过统计分析同行业上市公司收益类比率乘数来评定企业的价值，反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定。

本次收益法综合反映了目前新视界眼科管理层因具备高级专家、管理团队、品牌等体现出来的未来经营预期收益能力。而在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位可比公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握可比公司独有的商誉、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，考虑本次评估目的，我们最终选用收益法评估结果作为本次光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49%股权经济行为的价值参考依据。

综上，上海新视界眼科医院投资有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 147,529.98 万元。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为光正集团股份有限公司，被评估单位为上海新视界眼科医院投资有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：光正集团股份有限公司

公司地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区融合北路 266 号

法定代表人：周永麟

注册资本：51,572.9591 万元人民币

经济性质：股份有限公司(中外合资、上市)

统一社会信用代码：91650000731832724W

经营范围：建筑工程施工总承包壹级(限钢结构主体工程)、钢结构工程专业承包壹级(以资质为准);钢结构网架工程承包壹级(以资质为准)、轻钢结构专项设计甲级(以资质为准)、金属材料、活动板房和建筑材料的生产和销售;天然气的销售、运输;房屋租赁、仓储(危化品除外)、物流业务、咨询服务。(涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品应按国家有关规定办理)

（二）被评估企业概况

公司名称：上海新视界眼科医院投资有限公司

公司地址：上海市长宁区汇川路 18 号五楼

法定代表人：周永麟

注册资本：人民币 10600 万

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91310000588667606U

经营范围：医院投资，资产管理，计算机软件服务、数据处理，计算机系统集成，自有设备租赁，企业管理咨询、企业形象策划；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务，健康咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

1、公司简介

新视界眼科是一家专注眼科医疗事业发展的投资公司，集团总部设在上海。旗下现有上海新视界眼科医院有限公司、上海新视界中兴眼科医院有限公司、上海新视界东区眼科医院有限公司、呼和浩特新视界眼科医院有限公司、济南新视界眼科医院有限公司、青岛新视界中兴眼科医院有限公司、江西新视界眼科医院有限公司、郑州新视界眼科医院有限公司、重庆新视界渝中眼科医院有限公司、成都新视界眼科医院有限公司、无锡新视界眼科医院有限公司、上海新望网络科技有限公司以及上海宏双医疗器械有限公司等。

集团旗下各新视界眼科医院分别引进国际一流品牌眼科诊疗设备，如德国蔡司 VisuMax 全飞秒手术系统、美国 IntraLase 高频飞秒激光手术系统、美国威视 VISX Star S4 IR 准分子激光、美国博士伦准分子激光、阿马仕准分子激光手术系统、美国威视 WaveScan 波前像差仪、德国 OCULUS PENTACAM 三维眼前节分析诊断系统、美国爱尔康 INFINITI 超声乳化仪、美国博士伦 MILLENNIUM 超乳玻切一体机、德国海德堡 OCT 和眼底荧光造影仪、德国蔡司 YAG 激光机、法国光太眼底激光、德国蔡司手术显微镜、视野检测仪、HGL-MYK8 KTP 泪道激光仪、德国 Tomey - EP1000 型视觉电生理仪、拓普康综合验光仪、法国光太 A/B 超、角膜内皮计数仪、非接触眼压计等，并配备标准层流洁净手术室，为医院的临床医疗、科研、教学奠定了基础。

集团旗下各新视界眼科医院开展了涵盖眼科领域的全部细分专业，并在屈光手术、白内障超声乳化手术、眼底激光、玻璃体切割术、儿童视光等方面形成了鲜明的技术特色和优势。

集团旗下各新视界眼科医院为各地医保的定点单位。如上海新视界眼科医院有限公司位于中山公园商圈，诊疗面积 6056 平方米，开设床位 98 张，是全国连锁新视界眼科医院中的旗舰医院，白内障超声乳化手术、屈光手术的手术量均位居上海市前列；如上海新视界中兴眼科医院有限公司位于上海火车站北广场，诊疗面积 14462 平方米；据 2015 年、2016 年、2017 年中国防盲治盲网统计数据，上海新视界中兴眼科医院全年白内障复明手术连续三年名列第一；青岛新视界中兴眼科医院有限公司是山东省白内障复明定点医院。

集团借助上海医疗界的医疗高端平台，集数十名眼科界学术权威的技术力量，凝聚和培养了一支具有先进管理理念和业务技术精湛的团队。

2、历史沿革

（1）2011 年 12 月，设立

2010 年 12 月 28 日，上海市工商局出具沪工商注名称预核字第 01201012280184 号《企业名称预先核准通知书》，准予预先核准新设的企业名称为“上海新视界医院投资股份有限公司”。

2011 年 6 月 14 日，上海市工商局出具沪名称延核号 012010112280184 《企业名称延期核准通知书》，同意新视界眼科名称保留期延长 6 个月，自 2010 年 12 月 28 日至 2011 年 12 月 28 日。

2011 年 12 月 26 日，上海市工商局出具 00000001201112050016 号《准予设立登记通知书》，准予新视界眼科设立登记。

2011 年 11 月 7 日，上海汇亚联合会计师事务所（以下简称“汇亚会

计所”)出具汇亚会验字(2011)第0226号《验资报告》,经审验,截至2011年11月7日,新视界眼科已经收到发起人缴纳的注册资本(实收资本)200万元。2012年10月10日,汇亚会计所出具汇亚会验字(2012)第0127号《验资报告》,经审验,截至2012年10月9日,新视界眼科已经收到全体股东缴纳的第二期出资(实收资本)800万元,新视界眼科的实收资本占已登记的注册资本总额的100%。

2011年11月18日,林送英、林剑剑签署《上海新视界医院投资股份有限公司章程》,同意设立新视界眼科。2011年12月26日,新视界眼科取得上海市工商局核发的《企业法人营业执照》。

新视界眼科设立时的股权结构如下:

序号	股东姓名	持股数(万股)	持股比例(%)
1	林送英	600	60
2	林剑剑	400	40
合计		1,000	100

(2) 2014年8月,增资至5,000万元

2014年8月13日,新视界眼科召开股东大会并作出决议,同意公司注册资本变更为5,000万元。根据新视界眼科的说明并经访谈林春光、林送英、林剑剑等相关主体,本次向新视界眼科增资的新股东为上海新视界实业有限公司(简称“新视界实业”),新视界实业与新视界眼科未就本次增资事宜签署增资协议。2014年8月31日,新视界眼科取得上海市工商局核发的《营业执照》。

本次增资完成后,新视界眼科的股权结构如下:

序号	股东姓名	持股数(万股)	持股比例(%)
1	新视界实业	4,000	80
2	林送英	600	12
3	林剑剑	400	8

合计	5,000	100
----	-------	-----

(3) 2014 年 12 月，名称变更

2014 年 12 月 8 日，新视界眼科召开股东大会并作出决议，同意公司名称变更为上海新视界眼科医院投资股份有限公司。

2014 年 12 月 11 日，上海市工商局出具 000000001201412110026《准予变更登记通知书》，准予公司名称变更为“上海新视界眼科医院投资股份有限公司”。2014 年 12 月 11 日，新视界眼科取得上海市工商局核发的《营业执照》。

(4) 2015 年 7 月，第一次股权转让，增资至 10,000 万元

2015 年 7 月 1 日，林送英与林春光签订《股权转让协议》，约定林送英将其持有的新视界眼科 600 万股股份以 600 万元转让给林春光。

2015 年 7 月 1 日，林剑剑与林春光签订《股权转让协议》，约定林剑剑将其持有的新视界眼科 400 万股股份以 400 万元转让给林春光。

2015 年 7 月 7 日，新视界眼科召开股东大会并作出决议，同意注册资本变更为 10,000 万元。

2015 年 9 月 1 日，新视界眼科取得上海市工商局核发的《营业执照》。

本次股权转让及增资完成后，新视界眼科的股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数（万股）	持股比例（%）
1	新视界实业	9,000	90
2	林春光	1,000	10
合计		10,000	100

(5) 2015 年 12 月，增资至 10,600 万元

2015 年 12 月 25 日，新视界眼科召开股东大会并作出如下决议，(1) 同意注册资本变更为 10,600 万元；(2) 增加新股东上海聂弘投资咨询合伙企业（有限合伙）（简称“上海聂弘”）、上海春弘企业管理合伙企业（有限合伙）（简称“上海春弘”）；(3) 变更后股东情况为新视界实业

投资金额 9,000 万元整，林春光投资金额 1,000 万元整，上海聂弘投资金额 480 万元整，上海春弘投资金额 120 万元整。2015 年 12 月 29 日，新视界眼科取得上海市工商局核发的《营业执照》。

本次增资完成后，新视界眼科的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	注册资本	注册比例	实收资本	持股比例
上海聂弘投资咨询合伙企业（有限合伙）	480.00	4.53%	480.00	4.53%
上海春弘企业管理合伙企业（有限合伙）	120.00	1.13%	120.00	1.13%
林春光	1,000.00	9.43%	1,000.00	9.43%
上海新视界实业有限公司	9,000.00	84.91%	9,000.00	84.91%
合 计	10,600.00	100.00%	10,600.00	100.00%

（6）2018 年 2 月，变更为有限责任公司

2018 年 2 月 22 日，新视界眼科召开股东大会并作出决议，审议通过《公司名称并公司性质变更的议案》，决定将上海新视界眼科医院投资股份有限公司变更为上海新视界眼科医院投资有限公司，公司性质由股份有限公司变更为有限责任公司。2018 年 2 月 28 日，新视界眼科取得上海市长宁区市场监管局核发的《营业执照》。

（7）2018 年 5 月，股权变更

2018 年 5 月 7 日，（1）股东林春光退出；（2）股东上海春弘企业管理合伙企业(有限合伙)退出；（3）股东上海聂弘投资咨询合伙企业(有限合伙)退出；（4）增加股东光正集团股份有限公司。

变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	注册资本	注册比例	实收资本	持股比例
光正集团股份有限公司	5406	51%	5406	51%
上海新视界实业有限公司	5194	49%	5194	49%

股东	注册资本	注册比例	实收资本	持股比例
合 计	10,600.00	100.00%	10,600.00	100.00%

截至报告出具日，新视界眼科的股权结构与基准日一致，没有发生变动。

3、会计政策

(1) 公司执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》以及其颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定。

(2) 税项

公司主要税种和税率如下：

主要税项	税率
增值税	3%
企业所得税	按收入总额减去准予扣除及免税项目为应纳税所得额，并按 25% 的税率计缴
应交城市维护建设税	7%
应交印花税	-
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%

4、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，合并口径下资产总额 45,213.25 万元，负债总额 23,951.76 万元，净资产额为 21,261.49 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31	2019 年 7 月 31 日
总资产	59,036.45	45,213.25
负债	32,337.36	23,951.76
净资产	26,699.09	21,261.49
项目	2018 年	2019 年 1-7 月
主营业务收入	92,154.72	46,688.65
利润总额	14,349.73	8,167.34
净利润	11,617.32	5,276.02

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，母公司口径下资产总额 54,928.53 万元，负债总额 41,139.38 万元，净资产额为 13,789.15 万元。

公司报告期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2018 年 12 月 31	2019 年 7 月 31 日
总资产	60,447.28	54,928.53
负债	45,981.11	41,139.38
净资产	14,466.17	13,789.15
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	634.95	83.51
利润总额	5,238.71	10,199.93
净利润	4,952.89	10,197.57

6、被投资单位的基本情况

纳入本次评估范围的长期股权投资为上海新视界眼科医院有限公司等 13 家二级公司和 3 家三级公司, 长期股权投资情况如下表:

长期股权投资账面价值一览表

单位: 元

序号	被投资单位名称	投资成本	持股比例%	账面价值
1	无锡新视界眼科医院有限公司	10,200,000.00	51%	10,200,000.00
2	上海新视界东区眼科医院有限公司	10,000,000.00	100%	10,000,000.00
3	上海新视界眼科医院有限公司	81,492,076.32	100%	81,492,076.32
4	上海新视界中兴眼科医院有限公司	76,000,000.00	100%	76,000,000.00
5	上海新望网络科技有限公司	1,000,000.00	100%	1,000,000.00
6	上海宏双医疗器械有限公司	2,000,000.00	100%	2,000,000.00
7	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	20,000,000.00	100%	20,000,000.00
8	济南新视界眼科医院有限公司	5,010,000.00	100%	5,010,000.00
9	郑州新视界眼科医院有限公司	20,000,000.00	100%	20,000,000.00
10	江西新视界眼科医院有限公司	5,000,000.00	95%	5,000,000.00
11	重庆新视界渝中眼科医院有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00
12	成都新视界眼科医院有限公司	10,000,000.00	100%	10,000,000.00
13	呼和浩特市新视界眼科医院有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00
合计		278,771,076.32		278,771,076.32

被投资单位的基本情况如下:

(1) 成都新视界眼科医院有限公司

公司名称: 成都新视界眼科医院有限公司

公司地址: 成都市成华区经华北路 8 号

法定代表人：林送英

注册资本：壹仟万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91510100097751061M

1、公司简介

截至评估基准日，成都新视界眼科医院有限公司实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	1000	100
	合 计	1000	100

2、经营范围

预防保健科(眼科)/内科(门诊)/眼科/医疗美容科/;美容外科;美容中医科/麻醉科/医学检验科;临床体液、血液专业/医学影像科;X 线诊断专业;超声诊断专业;心电诊断专业/中医科;眼科专业;验光配镜。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 3,330.78 万元，负债总额 4,603.02 万元，净资产额为-1,272.24 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	3,638.10	3,330.78
总负债	4,552.57	4,603.02
净资产	-914.47	-1,272.24
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	6251.60	3,266.88
利润总额	247.99	-367.46

净利润	249.04	-369.22
-----	--------	---------

(2) 上海新视界中兴眼科医院有限公司

公司名称：上海新视界中兴眼科医院有限公司

公司地址：上海市静安区中兴路 1618 号

法定代表人：林弘威

注册资本：捌仟万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913101080800865526

1) 公司简介

截至评估基准日，上海新视界中兴眼科医院有限公司实收资本为 8000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	8000	100
	合 计	8000	100

2) 经营范围

眼科、麻醉科、医学检验科、临床体液、血液专业、临床微生物学专业、临床生化检验专业、临床免疫、血清学专业、医学影像科、X 线诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业、中医科、眼科专业,验光配镜,医疗科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 29,636.67 万元，负债总额 14,977.50 万元，净资产额为 14,659.17 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
----	------------------	-----------------

总资产	33,236.44	29,636.67
总负债	18,440.46	14,977.50
净资产	14,795.97	14,659.17
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	28,544.92	14,498.32
利润总额	2,750.55	2,784.94
净利润	2,028.61	2,005.43

(3) 上海新视界眼科医院有限公司

公司名称：上海新视界眼科医院有限公司

公司地址：上海市长宁区汇川路 18 号

法定代表人：林弘威

注册资本：捌仟万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913101050840818987

1、公司简介

截至评估基准日，上海新视界眼科医院有限公司实收资本为 8000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	8000	100
	合 计	8000	100

2、经营范围

眼科,麻醉科,医学检验科,医学影像科,中医科,验光配镜,医疗科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 21,195.96 万元，负债总额 9,784.07 万元，净资产额为 11,411.89 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	23,738.61	21,195.96
总负债	12,584.79	9,784.07
净资产	11,153.83	11,411.89
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	23,947.39	13,207.37
利润总额	1,512.03	2,068.97
净利润	1,041.82	1,484.84

(4) 江西新视界眼科医院有限公司

名称：江西新视界眼科医院有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：江西省南昌市东湖区阳明路 110 号

法定代表人：林送英

注册资本：伍佰贰拾陆万叁仟贰佰元整

成立日期：2012 年 7 月 30 日

营业期限：2012 年 7 月 30 日至 2032 年 7 月 29 日

统一社会信用代码：91360100598897712E

1、公司简介

江西新视界眼科医院有限公司（原江西新视界眼科医院投资管理有限公司）成立于 2012 年 7 月 30 日，系由林送英和许勤松共同出资组建的有限责任公司。2017 年 8 月 16 日，根据《江西新视界眼科医院有限公司股东会决议》，公司申请增加注册资本人民币 26.32 万元，变更后的注册资本为人民币 526.32 万元，由股东上海新视界眼科医院投资有限公司、王卫星共同出资，其中上海新视界眼科医院投资有限公司出资 0.004 万元，王卫星出资 26.316 万元。

截至评估基准日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	500.004	95%
2	王卫星	26.316	5%
	合 计	526.32	100%

2、经营范围

眼科、麻醉科、医学检验科;临床体液、血液专业;临床微生物学专业;临床化学检验专业;临床免疫、血清学专业、医学影像科;X线诊断专业;超声诊断专业;心电诊断专业;造影、中医科;眼科专业;验光配镜;针灸科专业;准分子激光角膜屈光技术;医院投资管理、策划及信息咨询;企业营销策划、市场推广服务(以上项目国家有专项规定的凭许可证、资质证或其他批准文件经营)

3. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 1,441.63 万元，负债总额 5,165.63 万元，净资产额为-3,724.00 元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	1,442.84	1,441.63
总负债	5,311.27	5,165.63
净资产	-3,868.43	-3,724.00
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	2,392.35	1,294.89
利润总额	-325.27	135.10
净利润	-325.82	134.80

（5）上海新视界东区眼科医院有限公司

公司名称：上海新视界东区眼科医院有限公司

公司地址：浦东新区惠南镇人民西路 99 号

法定代表人：林弘威

注册资本：人民币 1000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310115324347027Q

1、公司简介

截至评估基准日，上海新视界东区眼科医院有限公司实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	1000	100
	合 计	1000	100

2、经营范围

眼科、麻醉科、医学检验科（临床体液、血液专业、临床微生物学专业、临床化学检验专业、临床免疫、血清学专业）、医学影像科（X线诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业）、中医科（眼科专业、针灸科专业），验光配镜。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3、历史沿革

上海新视界东区眼科医院有限公司成立于 2015 年 1 月 4 日，有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），于 2015 年 1 月 4 日由上海协和医院投资管理有限公司出资 1,000 万元设立，在 2015 年 2 月 2 日，上海协和医院投资管理有限公司将其持有的 100%的股权平价转让给上海新视界眼科医院投资有限公司，注册资本为人民币 1,000 万元，2018 年 7 月 5 日，法定代表人由林长宏变更为林弘威，截止至评估基准日未有任何增资，实收资本仍为 1,000 万元。

4、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 3,746.90 万元，负债

总额 3,115.02 万元，净资产额为 631.87 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	5,570.97	3,746.90
负债	4,787.75	3,115.02
净资产	783.22	631.87
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	4,266.64	1,727.01
利润总额	122.65	-160.66
净利润	217.44	-163.70

（6）郑州新视界眼科医院有限公司

公司名称：郑州新视界眼科医院有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：郑州市二七区陇海中路 91 号院 1 号

法定代表人：林送英

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2007 年 01 月 22 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91410103798215667M

1、公司简介

截至评估基准日，郑州新视界眼科医院有限公司实收资本为 2000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	2000.00	100%
	合 计	2000.00	100%

2、经营范围

医院管理；医院管理；凭医疗机构执业许可证(登记号 PDY01311—

X41010316A5122)的诊疗科目许可范围从事诊疗活动;验光配镜。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 1,898.77 万元，负债总额 803.36 万元，净资产额为 1,095.41 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	1,936.28	1,898.77
负债	1,009.07	803.36
净资产	927.21	1,095.41
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	3,733.02	1,431.85
利润总额	18.79	161.32
净利润	21.43	160.30

(7) 济南新视界眼科医院有限公司

公司名称：济南新视界眼科医院有限公司

公司地址：济南市市中区经二路 223 号

法定代表人：林弘威

注册资本：伍佰零壹万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91370103307077774N

1、公司简介

截至评估基准日，济南新视界眼科医院有限公司实收资本为 501 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	501	100
	合 计	501	100

2、经营范围

内科/眼科/麻醉科/医学检验科;临床体液、血液专业;临床化学检验专业/医学影像科;X 线诊断专业;超声诊断专业;/心电诊断专业/中医科;外科/妇产科/耳鼻喉科/口腔科;健康体检服务;眼科专业(以上项目按许可证核准范围期限经营);医学验光配镜;非学历企业内部管理培训(不含发证、不含国家统一认可的教育类、职业资格证书类等前置许可培训);以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日,资产总额 1,492.89 万元,负债总额 5,598.65 万元,净资产额为-4,105.76 万元。公司报告期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	1,843.12	1,492.89
负债	5,558.89	5,598.65
净资产	-3,715.76	-4,105.76
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	1,242.69	364.58
利润总额	-1,288.55	-387.27
净利润	-1,285.41	-391.23

(8) 无锡新视界眼科医院有限公司

公司名称: 无锡新视界眼科医院有限公司

公司地址: 无锡市复兴路 157 号

法定代表人: 林弘威

注册资本: 贰仟万元

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91320200346422542Q

1) 公司简介

截至评估基准日，无锡新视界眼科医院有限公司实收资本为 2000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	1,020.00	51%
2	上海妙瑞投资管理有限公司	980.00	49%
	合 计	2000	100

2) 经营范围

眼科;医学验光配镜;企业管理咨询;培训服务(不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 2,327.06 万元，负债总额 2,521.37 万元，净资产额为-194.31 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	2,401.51	2,327.06
负债	2,376.69	2,521.37
净资产	24.82	-194.31
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	1,772.08	1,027.15
利润总额	-608.72	-222.17
净利润	-609.35	-223.32

(9) 重庆新视界渝中眼科医院有限公司

公司名称：重庆新视界渝中眼科医院有限公司

公司地址：重庆市渝中区上清寺路 39 号 1-3 层、9-13 层

法定代表人：林弘威

注册资本：伍佰万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91500103MA5U4GQP9U

1、公司简介

截至评估基准日，重庆新视界渝中眼科医院有限公司实收资本为500万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	500	100
	合 计	500	100

2、经营范围

预防保健科/内科/眼科/麻醉科/医学检验科/病理科/医学影像科;X线诊断专业;超声诊断专业;心电诊断专业/中医科;眼科专业;验光配镜;零售Ⅲ类医疗器械(备案后方可从事经营)。『依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动』

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 2,066.48 万元，负债总额 1,015.15 万元，净资产额为 1,051.34 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	2,088.27	2,066.48
负债	1,149.18	1,015.15
净资产	939.09	1,051.34
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	5,317.33	2,515.13
利润总额	485.73	135.89

净利润	405.72	105.33
-----	--------	--------

(10) 上海新望网络科技有限公司

公司名称：上海新望网络科技有限公司

公司地址：上海市崇明区三星镇宏海公路 4588 号 23 号楼 236 室(上海三星经济小区)

法定代表人：林弘威

注册资本：人民币 100.00 万

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310230MA1JX0HN2A

1、公司简介

截至评估基准日，上海新望网络科技有限公司实收资本为 100 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	100	100
	合 计	100	100

2、经营范围

(网络、信息、计算机)科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让和技术服务,电脑图文设计制作,网络工程,电子产品、通讯产品、计算机软硬件的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 434.94 万元，负债总额 16.07 万元，净资产额为 418.87 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
----	------------------	-----------------

总资产	639.94	434.94
负债	46.33	16.07
净资产	593.60	418.87
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	357.28	97.10
利润总额	194.07	16.86
净利润	194.07	15.24

(11) 上海宏双医疗器械有限公司

公司名称：上海宏双医疗器械有限公司

公司地址：上海市崇明区三星镇宏海公路 4588 号 19 号楼 218 室(上海三星经济小区)

法定代表人：林瑞军

注册资本：人民币 200.00 万

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：9131023032439566X7

1、公司简介

截至评估基准日，上海宏双医疗器械有限公司实收资本为 200 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	200	100
	合 计	200	100

2、经营范围：

I 类医疗器械、文化用品、办公用品的销售,医疗、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,企业形象策划,展览展示服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，公司账面资产总额 11,613.85 万元，负债总额 10,522.89 万元，净资产额为 1,090.96 万元。公司报

告期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	8,160.17	11,613.85
负债	7,860.00	10,522.89
净资产	300.17	1,090.96
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	-	-
利润总额	4,499.69	7,108.99
净利润	4,499.69	7,108.99

(12) 青岛新视界中兴眼科医院有限公司

公司名称: 青岛新视界中兴眼科医院有限公司

公司地址: 青岛市李沧区大崂路 1011 号

法定代表人: 林弘威

注册资本: 贰仟万元整

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码: 91370213MA3CGWQR43

1、公司简介

截至评估基准日, 青岛新视界中兴眼科医院有限公司实收资本为 2000 万元人民币, 股东名称、出资额和出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	2000	100
合 计		2000	100

2、经营范围

验光配镜;眼科(凭行业主管部门许可证件开展经营活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 2,947.33 万元，负债总额 816.77 万元，净资产额为 2,130.56 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	3,346.60	2,947.36
负债	1,260.56	816.77
净资产	2,086.04	2,130.56
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	-	-
利润总额	-6.82	444.31
净利润	-6.82	444.31

(13) 呼和浩特市新视界眼科医院有限公司

公司名称：呼和浩特市新视界眼科医院有限公司

公司地址：内蒙古自治区呼和浩特市回民区巴彦淖尔南路三联化工小区 1 号综合楼

法定代表人：林送英

注册资本：伍佰万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：911501033530597024

1、公司简介

截至评估基准日，呼和浩特市新视界眼科医院有限公司实收资本为 500 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	500	100
	合 计	500	100

2、经营范围

许可经营项目:无 一般经营项目:眼预防保健科、白内障专业(白内障超声乳化技术)、青光眼专业、角膜病专业、眼外伤专业、屈光眼肌和肿瘤整形专业、眼视光学专业、眼部整形美容专业、中医科、内科门诊、麻醉科、准分子激光中心(准分子激光屈光性角膜手术技术)、医学检验科、医学像科(以上项目凭许可证经营)

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日,资产总额 1,909.69 万元,负债总额 1,489.77 万元,净资产额为 419.93 万元。公司报告期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	2,229.40	1,909.69
负债	1,810.90	1,489.77
净资产	418.50	419.93
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	2,212.18	973.15
利润总额	33.79	-7.81
净利润	35.59	-8.33

(14) 山南康佳医疗器械有限公司

公司名称: 山南康佳医疗器械有限公司

公司地址: 乃东县德吉小区续建商品房 7-8-9

法定代表人: 林瑞军

注册资本: 人民币 500.00 万

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码: 915422003213780717

1、公司简介

截至评估基准日,山南康佳医疗器械有限公司实收资本为 500 万元

人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海宏双医疗器械有限公司	500	100
	合 计	500	100

2、经营范围：

二类医疗器械(不含 6840 体外诊断试剂);三类医疗器械;6804 眼科手术器械、6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备、6824 医用激光仪器设备、6865 医用缝合材料及粘合剂、6864 医用卫生材料及敷料、6823 医用超声仪器及有关设备的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可经营)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，公司账面资产总额 25,434.40 万元，负债总额 17,399.24 万元，净资产额为 8,035.16 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	26,149.39	25,434.40
负债	12,663.30	17,399.24
净资产	13,486.09	8,035.16
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	28,058.05	11,746.39
利润总额	9,984.37	2,690.19
净利润	9,085.96	1,658.17

（15）青岛新视界光华眼科医院有限公司

公司名称：青岛新视界光华眼科医院有限公司

公司地址：山东省青岛市平度市人民路 207 号 2 号楼

法定代表人：林弘威

注册资本：伍佰万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91370283MA3CE73C6R

1、公司简介

截至评估基准日，青岛新视界光华眼科医院有限公司实收资本为500万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	500	100
	合 计	500	100

2、经营范围

眼疾诊疗服务;内科、医学检验科、医学影像科(依据行业主管部门核发的《医疗机构执业许可证》开展经营活动);眼镜、角膜接触镜验配(依据行业主管部门核发的《医疗器械经营许可证》开展经营活动);护理液销售;视力康复指导;经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 2,307.83 万元，负债总额 2,012.13 万元，净资产额为 295.70 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	2,710.66	2,307.83
负债	2,347.93	2,012.13
净资产	362.73	295.70
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	2,604.36	1,013.58
利润总额	169.46	-46.72
净利润	208.13	-73.45

（16）青岛新视界眼科医院有限公司

公司名称：青岛新视界眼科医院有限公司

公司地址：青岛市李沧区大崂路 1011 号

法定代表人：林送英

注册资本：壹仟捌佰零陆万玖仟元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913702137702730058

1、公司简介

截至评估基准日，青岛新视界眼科医院有限公司实收资本为 1806.9 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	1806.9	100
	合 计	1806.9	100

2、经营范围

医学验光配镜;眼科、医学检验科、临床体液血液专业、临床微生物学专业、临床生化检验专业、临床免疫血清学专业诊疗服务、麻醉科(医疗机构执业许可证 有效期限以许可证为准);教育信息咨询(不含培训及辅导)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 6,277.24 万元，负债总额 2,559.67 万元，净资产额为 3,717.56 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	6,665.77	6,277.24
负债	2,685.32	2,559.67
净资产	3,980.45	3,717.56
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	9,870.17	5,362.14
利润总额	1,622.37	509.61

净利润	1,097.64	155.21
-----	----------	--------

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人光正集团股份有限公司持有上海新视界眼科医院投资有限公司 51%股权，拟收购上海新视界眼科医院投资有限公司剩余 49%股权。

（四）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人光正集团股份有限公司。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

根据光正集团股份有限公司于 2019 年 7 月 30 日第四届董事会第十六次会议通过的《关于签订光正集团股份有限公司收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49%股权之框架协议暨关联交易的议案》。

本次评估的目的是反映上海新视界眼科医院投资有限公司股东全部权益于评估基准日的投资价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是上海新视界眼科医院投资有限公司的股东全部权益。评估范围为上海新视界眼科医院投资有限公司在基准日的全部资产及相关负债，公司账面资产总额 54,928.53 万元，负债总额 41,139.38 万元，净资产额为 13,789.15 万元。具体包括流动资产 21,358.25 万元；非流动资产 33,570.28 万元；流动负债 41,139.38 万元；企业账面无非流动负债。

上述资产与负债数据摘自 2019 年 7 月 31 日的上海新视界眼科医院投资有限公司资产负债表。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2019 年 7 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）抵押担保事项

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）重大期后事项

根据 2019 年 11 月 1 日《上海新视界眼科医院投资有限公司股东会决议》和《新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）合伙人会议决议》，同意上海新视界眼科医院投资有限公司从其可供出售金融资产——新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）退伙，并按照其退货时的新余明亮基金财产状况进行结算，退还上海新视界眼科医院投资有限公司相应的财产份额。同时，根据林春光出具的《关于承担差额补足义务的承诺函》，林春光承诺如果从新余明亮退伙取得的财产份额低于当时实缴出资额的话，林春光就差额部分以现金方式向新视界投资履行补足义务。评估师在核实了相关决议和承诺函的真实性后，对可供出售金融资产按账面值进行评估。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

1. 纳入本次清查范围的资产，是上海新视界眼科医院投资有限公司的全部资产和相关负债，账面资产总额 54,928.53 万元，负债总额 41,139.38 万元，净资产额为 13,789.15 万元。具体包括流动资产 21,358.25 万元；非流动资产 33,570.28 万元；流动负债 41,139.38 万元；企业账面无非流动负债。

2. 实物资产分布地点及特点

截至评估基准日，企业无账面及账外实物资产。

3. 上海新视界眼科医院投资有限公司办公地址位于上海市虹口区 666 号四层、六层，上海新视界眼科医院（现上海新视界眼科医院有限公司）于 2012 年 10 月 22 日与上海拉菲餐饮管理有限公司签订房屋租赁合同。房屋总计 3210 平方米，租赁期限为 10 年，自 2012 年 11 月 1 日起至 2022 年 10 月 31 日。且双方约定，在不高于同地段房屋租赁市场均价的前提下，上海拉菲餐饮管理有限公司应给予上海新视界眼科医院有限公司同等租金条件下的优先承租权。上海新视界眼科医院有限公司为上海新视界眼科医院投资有限公司的全资子公司。

4.清查盘点时间：清查基准日为 2019 年 7 月 31 日，清查盘点时间为 2019 年 8 月。

5.实施方案：此项工作由财务部牵头，

相关各部门参与。具体由财务部门、业务部门共同负责流动类实物资产的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

6.清查结论

通过以上资产清查核实程序，在资产清查所知范围内，发现以下事项：

通过以上资产清查核实程序，清查结果资产及负债，清查数与账面数一致。

（二）未来经营和收益状况预测说明

上海新视界眼科医院投资有限公司根据企业经营规划，并结合目前公司所处行业发展状况及趋势，对其未来费用进行合理预测。

未来年度财务及费用状况预测首先根据上海新视界眼科医院投资有限公司管理层根据其历史财务数据、公司发展目标、经营规划，参考2016-2019年1-7月实际经营成果进行预测并申报。管理层提供的申报表中的预测数据作为本次收益法评估的数据基础。其中规模较大的几家医院盈利预测情况如下：

上海新视界眼科医院有限公司未来经营期内的净利润预测表

单位：万元

项目/年度	2019年8-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
收入	9,733.60	23,437.47	23,953.83	24,490.85	25,049.35	25,630.19	25,630.19
成本	5,740.16	13,410.78	13,513.06	13,598.19	13,683.66	13,771.46	13,771.46
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业费用	918.65	3,267.93	3,333.00	3,398.24	3,464.68	3,532.44	3,532.44
管理费用	729.36	1,873.05	1,925.10	1,950.94	1,974.62	1,998.77	1,998.77
财务费用	47.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	2,298.31	4,885.71	5,182.68	5,543.48	5,926.39	6,327.51	6,327.51
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	2,298.31	4,885.71	5,182.68	5,543.48	5,926.39	6,327.51	6,327.51
减：所得税	574.58	1,221.43	1,295.67	1,385.87	1,481.60	1,581.88	1,581.88
净利润	1,723.73	3,664.29	3,887.01	4,157.61	4,444.79	4,745.64	4,745.64

上海新视界中兴眼科医院有限公司未来经营期内的净利润预测表

单位：万元

项目/年度	2019 年 8-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
收入	11,416.52	26,341.91	26,786.07	27,247.99	27,728.39	28,228.00	28,228.00
成本	7,274.02	16,438.16	16,556.08	16,626.29	16,698.19	16,771.83	16,771.83
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业费用	1,992.44	3,491.24	3,560.81	3,627.89	3,696.32	3,766.11	3,766.11
管理费用	1,186.05	2,266.72	2,330.94	2,366.58	2,402.93	2,440.00	2,440.00
财务费用	54.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	909.81	4,145.79	4,338.23	4,627.23	4,930.95	5,250.06	5,250.06
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	909.81	4,145.79	4,338.23	4,627.23	4,930.95	5,250.06	5,250.06
减：所得税	227.45	1,036.45	1,084.56	1,156.81	1,232.74	1,312.51	1,312.51
净利润	682.36	3,109.34	3,253.68	3,470.42	3,698.21	3,937.54	3,937.54

上海新视界东区眼科医院有限公司未来经营期内的净利润预测表

单位：万元

项目/年度	2019 年 8-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
收入	1,404.79	3,217.33	3,258.25	3,300.40	3,343.81	3,388.52	3,388.52
成本	945.01	2,110.48	2,124.57	2,138.95	2,153.64	2,168.64	2,168.64
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业费用	92.86	180.69	183.49	186.37	189.32	192.34	192.34
管理费用	437.60	929.14	937.17	955.11	963.71	972.22	972.22
财务费用	18.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-89.53	-2.97	13.02	19.97	37.14	55.31	55.31
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-89.53	-2.97	13.02	19.97	37.14	55.31	55.31
减：所得税	0.00	0.00	0.00	4.99	9.29	13.83	13.83
净利润	-89.53	-2.97	13.02	14.98	27.86	41.49	41.49

青岛新视界眼科医院有限公司未来经营期内的净利润预测表

单位：万元

项目/年度	2019 年 8-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
收入	3,876.92	9,392.05	9,616.32	9,847.50	10,086.07	10,332.57	10,332.57
成本	2,325.60	5,456.99	5,572.52	5,691.13	5,812.95	5,938.09	5,938.09
营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
营业费用	734.27	1,718.74	1,752.80	1,787.60	1,823.15	1,859.49	1,859.49

管理费用	392.46	799.72	815.29	831.28	847.69	864.56	864.56
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	424.59	1,416.59	1,475.71	1,537.50	1,602.27	1,670.44	1,670.44
利润总额	424.59	1,416.59	1,475.71	1,537.50	1,602.27	1,670.44	1,670.44
减：所得税	106.15	354.15	368.93	384.37	400.57	417.61	417.61
净利润	318.45	1,062.44	1,106.79	1,153.12	1,201.70	1,252.83	1,252.83

重庆新视界渝中眼科医院有限公司未来经营期内的净利润预测表

单位：万元

项目/年度	2019 年 8-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后
收入	1,975.62	4,580.56	4,672.17	4,765.62	4,860.93	4,958.15	4,958.15
成本	1,119.82	2,601.78	2,660.68	2,703.34	2,746.85	2,809.16	2,809.16
营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
营业费用	331.97	870.81	879.26	887.88	896.68	905.64	905.64
管理费用	299.02	689.51	704.52	717.41	730.57	746.47	746.47
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失							
投资收益							
营业利润	224.81	418.46	427.72	456.98	486.84	496.88	496.88
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	224.81	418.46	427.72	456.98	486.84	496.88	496.88
所得税率	0.1500	0.1500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500
减：所得税	33.72	62.77	106.93	114.25	121.71	124.22	124.22
净利润	191.09	355.69	320.79	342.74	365.13	372.66	372.66

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

1. 经济行为文件；
2. 委托人和被评估企业法人营业执照；
3. 企业最近一期审计报告；
4. 资产权属证明文件；
5. 资产评估申报表；
6. 与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方 (盖章): 光正集团股份有限公司

法定代表人或授权代表 (签字):

年 月 日

(此页无正文)

被评估单位 (盖章) : 上海新视界眼科医院投资有限公司

法定代表人或授权代表 (签字) :

年 月 日